

Alberto Blanco Pulleiro
Notario y Registrador

PREGUNTAS Y RESPUESTAS

**Volumen IV:
Contratos
y Derechos Reales**

Editorial Comares

PREGUNTAS Y RESPUESTAS
VOL. IV:
CONTRATOS Y DERECHOS REALES

ALBERTO BLANCO PULLEIRO
Notario de Telde (Las Palmas)
Registrador de la Propiedad, Mercantil
y de Bienes Muebles en excedencia

PREGUNTAS Y RESPUESTAS

VOL. IV:
CONTRATOS Y DERECHOS REALES

GRANADA, 2015

© Alberto Blanco Pulleiro
Editorial Comares, S.L.
Polígono Juncaril • C/ Baza, parcela 208
18220 - Albolote (Granada)
Telf.: 958 465 382
E – mail: libreriacomares@comares.com
<http://www.editorialcomares.com>
ISBN: 978-84-9045-281-3 • Depósito legal: GR. 544/2015
Fotocomposición, impresión y encuadernación: COMARES

EDICIÓN CERRADA EN FEBRERO DE 2015

A Bea, mi mujer, por todas las horas robadas.

SUMARIO

ARRENDAMIENTO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD	1
¿Se admite el arrendamiento sobre una «cuota indivisa»?	1
¿Existe derecho de adquisición preferente en el caso de aportación a sociedad mercantil de una vivienda arrendada?	1
¿Existe derecho de adquisición preferente en el caso de dación en pago de deuda?	1
¿Existe derecho de adquisición preferente en el caso de resolución de una compraventa por mutuo disenso?	2
¿Existe derecho de adquisición preferente en el caso de «extinción de condominio»?	2
¿Existe derecho de adquisición preferente en el caso de enajenación de la totalidad de una sola edificación (no dividida horizontalmente) que, se nos dice, está dividida en tres elementos, dos locales y una vivienda, cada una de ellas arrendada a diferentes personas?	3
¿Proceden los derechos de adquisición preferente en el caso de enajenación de cuota indivisa de la finca arrendada?	4
¿Existe derecho de adquisición preferente cuando se vende una plaza de garaje alquilada?	4
¿Existe derecho de adquisición preferente en el caso de venta judicial?	5
¿Y si no se puede afirmar (en el caso de venta judicial) si la vivienda está o no arrendada?	6
¿Si en un arrendamiento de local de negocio se ha pactado la exclusión del derecho de adquisición preferente: debe notificarse la enajenación al arrendatario?	6
¿En el caso de venta simulada como donación existe derecho de retracto arrendaticio?	7
¿Ejecución hipotecaria y arrendamiento posterior: se extingue y (cancela registralmente) el arrendamiento por la citada ejecución?	8
¿Y si la finca hipotecada y arrendada es rústica?	9
¿Y si el acreedor hipotecario renuncia al derecho que le concede el artículo 661.2 de la LEC, es inscribible esta renuncia?	10
¿La comunidad de propietarios puede arrendar un elemento común de la propiedad horizontal?	11
¿Compraventa de finca rústica estando inscrito un arrendamiento histórico: es necesaria la notificación al arrendatario?	12
¿Un derecho de traspaso puede acceder al Registro de la Propiedad?	12
¿Puede acceder al Registro de la Propiedad una sentencia declarativa de un contrato de arrendamiento?	13

¿Cómo debe realizarse la notificación al arrendatario en relación con el derecho de adquisición preferente?	13
¿Puede el Registrador calificar si se ha acreditado la práctica de las notificaciones? ¿Y el contenido de la notificación?	15
¿En el caso de venta de varias viviendas arrendadas por un precio global es necesario especificar (en relación al derecho de adquisición preferente) el valor de cada una de ellas?	16
¿Si son varios los arrendatarios debe realizarse la notificación a cada uno de ellos?	16
¿Si el arrendatario es una persona casada en régimen de gananciales debe realizarse la notificación al cónyuge?	16
¿El arrendamiento suscrito por uno solo de los cónyuges, casado en gananciales, es ganancial o privativo?	17
¿Imaginemos un solo contrato de arrendamiento sobre dos fincas pactándose un derecho de adquisición preferente (así una opción de compra) es necesaria la distribución del precio entre cada una de las fincas?	17
¿Si un arrendatario permite que una sociedad fije su domicilio social en la vivienda o local arrendado existe cesión del contrato de arrendamiento?	18
¿Novación de contrato de arrendamiento? ¿Si el objeto inicial del arrendamiento era un solar y posteriormente se realiza una construcción: se aplica sin más la Ley de Arrendamientos Urbanos?	19
¿Se incumple la obligación de ceder el contrato de arrendamiento por el hecho de transmitir todas las acciones de la empresa arrendataria a un tercero?	19
ARRENDAMIENTO FINANCIERO	21
¿Es necesaria la previa inscripción del arrendamiento financiero sobre un bien inmueble para poder inscribir la adquisición del bien en ejercicio de la opción de compra correspondiente?	21
¿Es inscribible la hipoteca constituida en garantía de las prestaciones del arrendamiento financiero?	22
¿Si el derecho del arrendatario financiero está gravado con determinada carga: puede inscribirse la cancelación del citado arrendamiento financiero por resolución convenida entre el arrendador y el arrendatario y cancelarse las cargas posteriores?	23
¿Es embargable el derecho de opción de un contrato de arrendamiento financiero?	24
¿En el caso de arrendamiento financiero sobre varias fincas: es necesaria la distribución del canon y opción entre las mismas?	24
¿Puede hipotecarse el arrendamiento financiero? ¿Puede embargarse?	24
¿Puede el arrendador financiero prohibir la transmisión del bien por parte del arrendatario? ¿Puede prohibir la posibilidad de hipotecarlo?	25
CESIÓN DE CONTRATO	27
¿Cesión de crédito versus cesión de contrato? ¿Si «A» (titular registral) celebra un negocio jurídico con «B», y «B» cede sus derechos (en escritura pública) a un tercero, puede «A» celebrar directamente el negocio jurídico con dicho tercero («C») e inscribirse en el Registro el bien de que se trate directamente a favor de «C»?	27
¿Cesión de crédito o cesión de contrato cuando una de las partes ya ha cumplido la prestación a su cargo?	29
¿Puede el cesionario de parte de los derechos derivados de un contrato instar la elevación a público del contrato del cual derivan los derechos que han sido objeto de cesión?	31
¿Debe expresarse la causa en la transmisión a favor del tercero en el caso de estipulación a favor de tercero?	32

¿Si el titular registral vende pero manifiesta en el título que ya no era dueño: es inscribible la venta a favor del comprador?	33
¿Cesión de créditos como causa en una dación en pago?	33
COMPRAVENTA	35
A. ELEMENTOS PERSONALES DE LA COMPRAVENTA	35
¿Venta de bien inmueble perteneciente a un menor (o un incapacitado) con obligación de reinversión: es susceptible de calificación registral dicha reinversión?	35
¿Venta o extinción de condominio en el caso de menores?	36
¿Venta de bienes de un menor extranjero (venezolano): se aplica la normativa española en materia de capacidad?	37
¿El administrador de bienes de un menor precisa de autorización judicial para vender bienes inmuebles? ¿Y si el testador o donante así lo hubieran establecido?	37
¿Puede vender el tutor un derecho real (usufructo) sin autorización judicial?	38
¿Compra de un bien inmueble por un menor representado por uno solo de los padres?	38
¿Compra de un bien inmueble e hipoteca inmediata por los padres representando al menor: es necesaria autorización judicial?	39
¿La compra de un bien por parte del tutor representado a un incapacitado requiere de autorización judicial?	39
¿Compra por menor emancipado: como se acredita la emancipación?	40
¿Compra por menor de edad que carece de D.N.I.?	40
¿Venta de bienes por parte de entidades locales?	40
¿Venta por una entidad local menor?	40
¿Si el titular registral vende pero manifiesta en el título que ya no era dueño: es inscribible la venta a favor del comprador?	41
¿Pero y si manifiesta que vendió a una persona y que esa venta ha quedado resuelta y por ello vende a un tercero?	43
¿Lo anteriormente mencionado se aplica cuando se vende un bien y se manifiesta que el bien está pendiente de un determinado procedimiento judicial?	43
¿Venta por persona soltera catalana o valencia: manifestación de no ser la vivienda habitual?	44
¿Compra por extranjero no comunitario: autorización militar?	44
¿Y si el bien inmueble está situado en una zona de interés turístico según la Ley de 1963?	46
¿Y si quién compra es una sociedad participada por extranjeros no comunitarios?	46
¿Compra de un bien inmueble por persona casada e hipoteca inmediata sin que intervenga su cónyuge?	46
¿Y si el adquirente es extranjero y está casado con arreglo al «régimen económico matrimonial de su país»?	46
¿Escritura de compraventa otorgada en 1949: qué régimen jurídico se le aplica?	46
¿Compra por una UTE?	47
¿Compra por ente sin personalidad?	49
¿Compra por sociedad civil?	49
¿Compra por Ayuntamiento?	50
¿Compra por ayuntamiento: debe hacerse contar el carácter de bien patrimonial o bien demanial del bien adquirido?	55
¿Compra por sociedad en formación?	55
¿Compra por separado judicialmente: debe acreditarse tal condición?	56
¿Compra por persona casada en régimen de separación de bienes: debe acreditarse?	56
¿Y si el comprador está casado en el régimen legal de gananciales?	59
¿Venta por la autoridad judicial en ejecución de sentencia?	59
¿Rectificación de escritura de compraventa donde se pretende «eliminar» a un comprador?	62

B. OBJETO DEL CONTRATO	62
¿Cómo se interpretan los límites a la propiedad en materia de Viviendas de Protección Oficial?	62
¿Se aplica el artículo 1320 del C.C. cuando se vende una cuota indivisa?	64
¿Venta por «separado» y 1320 del C.C.?	65
¿En el caso de venta de vivienda privativa perteneciente a persona casada realizada por apoderado, la manifestación de no ser la vivienda habitual puede realizarla el apoderado?	65
¿Es necesaria la manifestación expresa de «no ser la vivienda habitual del cónyuge disponente» cuando el otro cónyuge concurre al otorgamiento?	65
¿En el caso de persona soltera que otorga una escritura de venta de vivienda (otorgada en Valencia) es necesario que manifieste que no ha constituido una unión de hecho o que manifieste, si la ha constituido, que la vivienda no es la vivienda habitual de la pareja? ¿Y en Cataluña?	66
¿Venta de derechos de aprovechamiento urbanístico sujeta a condición suspensiva de autorización administrativa?	67
¿Es inscribible la venta sobre las fincas de origen constando en el Registro la nota marginal de haber comenzado un proyecto de equidistribución que todavía no ha accedido al Registro de la Propiedad?	73
¿Doble venta versus venta de cosa ajena?	73
¿En el caso de «doble venta» pudiendo existir un posible delito: cómo debe actuar el Registrador?	76
¿La enajenación de bienes patrimoniales de una corporación local si queda desierta la subasta, puede realizarse por enajenación directa?	76
¿Es imprescindible la subasta en el caso de enajenación de bienes que forman parte del «patrimonio municipal del suelo»?	78
¿Puede venderse un bien demanial?	79
¿Venta de vivienda de protección oficial que contraviene la normativa administrativa?	81
¿Los contratos celebrados contraviniendo una prohibición administrativa son nulos de pleno derecho?	81
¿Venta de estanco? ¿Venta de oficina de farmacia?	82
¿Se exige la certificación de costas para las segundas y ulteriores transmisiones de fincas que lindan con el dominio público marítimo terrestre? ¿Y para hipotecar?	83
¿Y si en la descripción de la finca ya consta (con ocasión de una operación o negocio anterior) que la finca no invade el dominio público marítimo terrestre?	84
¿Venta de finca con construcción ubicada en la servidumbre de protección pero que no invade el dominio público marítimo terrestre?	85
¿Y para declarar la obra nueva?	86
¿Venta de finca sobre la que se ha practicado la anotación preventiva del artículo 29.2 del Reglamento de Costas como consecuencia de un deslinde marítimo-terrestre: puede acceder al Registro?	86
¿Es inscribible la venta sin transmisión de la posesión?	87
¿Es inscribible la venta sin transmisión de la propiedad?	88
¿Es inscribible la escritura cuando el titular de una finca «cede todos los derechos que tenía, tiene o pueda tener a su favor dimanantes de la escritura pública de compraventa otorgada...» a un tercero?	89
¿Venta (o cesión temporal onerosa de uso) de un derecho de atraque?	89
¿Puede venderse la «titularidad registral» de un determinado inmueble?	91
¿Venta de bienes de la herencia: es imprescindible la liquidación de gananciales y la formalización de la partición?	91
¿Venta de piso en propiedad horizontal: es necesaria la certificación de estar al corriente de los gastos de comunidad?	91

¿Venta de cuota indivisa de finca: es parcelación ilegal?	92
C. PRECIO	92
¿El pago del precio puede quedar sujeto a condición?	92
¿La obligación de pago del precio puede quedar sujeta a condición suspensiva y el posible impago a condición resolutoria?	94
¿Se admite que una compraventa la transmisión de la propiedad quede sujeta a la «condición suspensiva» de pago del precio? ¿Se admite, desde el punto de vista registral, el pacto de reserva de dominio?	94
¿Cuáles son los elementos susceptibles de calificación por parte del Registrador en relación con «los medios de pago»?	94
¿Se exige la identificación de los medios de pago a las cantidades aplazadas?	96
¿Y si se dice en la escritura que el pago se realizará en el día de hoy (del otorgamiento de la escritura) pero con posterioridad al otorgamiento de la misma?	97
¿Medios de pago: y si el cheque no se gira a nombre del vendedor?	97
¿Compraventa de finca hipotecada con subrogación del comprador en la hipoteca y donde el comprador se subroga en más cantidad que el precio de compra (la subrogación incluye el IVA)?	99
¿Debe identificarse el medio de pago en el caso de dación en pago de una deuda reconocida?	99
¿En caso de precio aplazado, cabe que se prevean diferentes alternativas para el pago?	99
¿Venta de usufructo y nuda propiedad por distintas personas: distribución del precio? ¿Venta por varios condóminos: distribución del precio?	100
¿En el caso de aplazamiento del pago en la compraventa de inmuebles: debe reflejarse necesariamente este aplazamiento en el Registro de la Propiedad?	101
¿Pago del precio por compensación de créditos?	101
¿Se admite la venta de varias fincas por un precio conjunto?	102
D. FORMA	102
¿La sentencia declarativa de una compraventa es título inscribible?	102
¿La sentencia declarativa del dominio es título inscribible?	104
¿La compraventa «reconocida» en acto de conciliación es título inscribible? ¿Y el acuerdo transaccional homologado judicialmente?	104
¿Es inscribible en el Registro de la Propiedad una certificación municipal de adjudicación de un bien o es necesaria escritura pública?	107
¿Una sentencia de divorcio dictada por un juez inglés donde se obliga al cónyuge a transmitir bienes al otro, es inscribible directamente en el Registro de la Propiedad?	108
¿Es el convenio regulador del divorcio o separación un instrumento adecuado para la inscripción de una compraventa?	111
¿Escritura de compraventa otorgada en 1949: qué régimen jurídico se le aplica?	112
¿Es inscribible el acta de protocolización de un documento privado de compraventa otorgada unilateralmente por el comprador?	112
¿Es inscribible la compraventa otorgada ante Notario extranjero?	113
¿Venta por la autoridad judicial en ejecución de sentencia: es necesaria escritura pública?	116
¿La escritura de «reconocimiento» de una venta anterior es susceptible de inscripción?	116
CONDICIONES	121
A. CONDICIÓN RESOLUTORIA POR FALTA DE PAGO DEL PRECIO	121
¿Para poder reinscribir a favor del vendedor: es imprescindible la notificación al comprador?	121

¿Pueden modalizarse convencionalmente los requisitos del artículo 1504 del C.C. en relación con el artículo 59 RH estableciendo la resolución automática por el mero requerimiento por parte del vendedor con independencia de que exista o no oposición del comprador?	121
¿Para poder practicar la reinscripción a favor del vendedor: es imprescindible la notificación a los titulares de cargas posteriores?	121
¿Para poder proceder, extrajudicialmente, a la cancelación de las cargas posteriores a la compraventa con precio aplazado es necesaria su conformidad?	122
¿Para poder proceder a la cancelación de cargas posteriores como consecuencia del cumplimiento de la condición resolutoria explícita cuando la resolución se declare en vía judicial, es necesario que los titulares de las cargas o derechos inscritos hayan intervenido o podido intervenir en el procedimiento?	122
¿Y si la notificación se realiza al cónyuge del comprador?	122
¿Y si el comprador ya no es el titular registral (por haber vendido a un tercero: a quién debe hacerse la notificación)?	123
¿La notificación al comprador puede hacerse por burofax? ¿La presentación de la demanda y emplazamiento al demandado se equipara a la notificación a los efectos del artículo 1504 del C.C.?	123
¿Cómo debe llevarse a cabo la notificación o requerimiento notarial del vendedor al comprador?	126
¿Es imprescindible que la notificación «llegue» al comprador?	128
¿Y si el comprador se opone a la Resolución?	128
¿Y si el comprador ha sido declarado en concurso?	128
¿Puede reinscribirse a favor del permutante o cedente si el cesionario o comprador no se opone a la resolución pero la sujeta al cumplimiento de determinados requisitos?	129
¿Qué se exige para practicar la reinscripción a favor del vendedor si el precio aplazado queda representado por medio de letras de cambio?	130
¿Puede el vendedor prestar el consentimiento anticipado a la cancelación de la condición resolutoria por estar todas las letras de cambio en poder del comprador?	130
¿Y si en lugar de letras de cambio hubieran sido pagarés? ¿Se aplica la misma doctrina?	133
¿Si el precio aplazado estuviera representado por medio de letras de cambio: puede pactarse la cancelación por caducidad de la condición resolutoria?	133
¿Puede cancelarse la condición resolutoria por parte del comprador acreditando «un ingreso en la cuenta» del vendedor?	134
¿Cancelación por caducidad de la condición resolutoria explícita?	135
¿Condición resolutoria del artículo 1504 y concurso?	136
¿Para la reinscripción del bien a favor del vendedor: es necesaria la consignación del precio? ¿Y si hubiera un cláusula penal inscrita?	137
¿La cláusula penal en el caso de compraventa a plazos con condición resolutoria es inscribible?	138
¿Es necesaria la consignación si no hay titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad al derecho del comprador?	138
¿Y si el comprador presta su consentimiento a que el vendedor retenga las cantidades entregadas en el propio documento de resolución?	138
¿Pero la cláusula penal en el caso de condición resolutoria por falta de pago del precio es susceptible de moderación judicial?	138
¿Es necesaria la consignación en el caso de condición resolutoria inscrita y permuta?	139
¿El régimen de la condición resolutoria explícita (artículo 1504 C.C.) puede aplicarse a otros conceptos distintos del pago del pago, por ejemplo a obligaciones pecuniarias de carácter accesorio a cargo del comprador?	140

Cancelación de Anotación preventiva de embargo. Compraventa sujeta a condición resolutoria y embargo posterior ¿Si se resuelve la compraventa se cancela automáticamente el embargo?	140
¿El título que debe presentar el vendedor para obtener la inscripción tiene que ser la misma copia que se inscribió en el Registro?	142
¿Cómo distinguir una condición resolutoria de un modo en el ámbito de las donaciones?	142
¿Si «A» vendió a «B», y «B» vendió a «C», y «C» retransmitió a «B»: si «A» pretende resolver la compraventa a quién tiene que demandar a «B» o a «B» y «C»?	142
¿Condición resolutoria en garantía de pago del precio aplazado siendo varias las fincas vendidas: es necesaria la distribución del precio?	143
¿Si el vendedor con precio aplazado en la compraventa transmite su derecho a un tercero, puede hacerse constar en el Registro el derecho del citado tercero?	144
¿Puede inscribirse la «cesión» de la posición del vendedor en una venta con condición resolutoria?	145
¿Puede practicarse la reinscripción a favor del vendedor por ejercicio de la condición resolutoria si esta no consta inscrito?	145
¿Se aplica el régimen del artículo 1504 del C.C. a la permuta?	146
¿Y qué dice el Tribunal Supremo de la aplicación del artículo 1504 del C.C. a la permuta?	150
¿Y al contrato de cesión de bienes a cambio de alimentos?	150
¿En el caso de permuta de solar por pisos futuros como debe individualizarse lo establecido como condición?	150
¿Condición resolutoria sobre finca vendida y posteriormente agrupada con otra?	152
¿Puede posponerse la condición resolutoria inscrita en garantía del precio aplazado a una hipoteca posterior?	153
¿Puede pactarse la condición resolutoria con posterioridad a la escritura de venta con precio aplazado y a la escritura de hipoteca?	154
¿Venta con condición resolutoria: puede procederse a la inscripción parcial del documento, es decir, inscripción de solo la venta sin que se haga constar la condición?	154
B. CONDICIÓN RESOLUTORIA Y SUSPENSIVA EN GENERAL	155
¿Cómo se puede apreciar el cumplimiento o no de una condición resolutoria distinta de la condición de falta de pago del precio: basta acreditar la realidad del hecho?	155
¿Resolución del negocio inscrito por causa distinta de la consignada como condición resolutoria inscrita?	157
¿Si hay titulares de cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la condición resolutoria: cómo se cancelan dichas cargas? ¿Basta acreditar que se ha cumplido o no la condición?	157
¿Constando el consentimiento del vendedor y del comprador puede entenderse cumplida la condición y practicarse la reinscripción a favor del vendedor existiendo titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad?	158
¿Y si se prueba objetivamente el cumplimiento o incumplimiento de lo establecido como condición y hay titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la condición resolutoria?	158
¿Y si las partes «reconocen» que se ha cumplido o no lo establecido como condición y existen titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad?	160
¿En una compraventa puede disponerse que el pago del precio quede sujeto a condición suspensiva?	160
¿La obligación de pago del precio puede quedar sujeta a condición suspensiva y el posible impago a condición resolutoria?	161
¿Se admiten las condiciones «relativamente potestativas»?	161

¿Se admiten las condiciones absolutamente potestativas?	161
¿A efectos registrales debe preverse un plazo para el cumplimiento o no de la condición? . . .	161
¿Puede quedar sujeta a condición una parte de las prestaciones y no la totalidad del negocio? .	162
¿En una compraventa sujeta a condición suspensiva: cómo se hace constar el cumplimiento de la condición en el Registro de la Propiedad?	162
¿Puede pactarse que el cumplimiento o incumplimiento de lo establecido como condición se «acreditará» mediante manifestación de la parte afectada? ¿O que, la sola manifestación de la parte negocial beneficiada, de cumplimiento de lo establecido como condición, de lugar a la cancelación de la misma?	162
¿Se admite que una compraventa la transmisión de la propiedad quede sujeta a la «condición suspensiva» de pago del precio? ¿Se admite, desde el punto de vista registral, el pacto de reserva de dominio?	162
¿Si un bien se ha vendido con reserva de dominio puede embargarse el derecho del comprador? ¿Puede embargarse el pleno dominio en procedimiento seguido frente al comprador?	164
¿Bien adquirido bajo condición suspensiva y posterior enajenación por parte del adquirente una vez transcurrido el plazo establecido para el cumplimiento o incumplimiento de la condición?	165
¿Compra de bien sujeto a la condición suspensiva de que el comprador obtenga financiación por parte de una entidad bancaria?	166
¿Licencia de obras sujeta a la condición de que el solicitante ceda gratuitamente al Ayuntamiento determinados terrenos?	167
¿Una venta sujeta a condición suspensiva puede acceder al Registro de la Propiedad? ¿Una venta sujeta a «conditio iuris» puede acceder al Registro de la Propiedad? ¿Y si las partes configuran una «conditio iuris» como una condición suspensiva?	168
C. CANCELACIÓN DE CONDICIÓN	168
¿Puede el vendedor prestar el consentimiento anticipado a la cancelación de la condición resolutoria?	168
¿Quién otorga la carta de pago si la sociedad vendedora ha quedado disuelta y liquidada? . . .	168
¿Cancelación de la condición resolutoria por falta de pago del precio en el caso de transcurso de plazo?	169
¿Se aplica el artículo 82.5 de la LH en el caso de cancelación de condición resolutoria explícita y permuta?	169
¿Se admite que se fije un plazo convencional de caducidad de la condición resolutoria?	169
¿Puede cancelarse una condición resolutoria no inscrita?	170
¿Cancelación de una cesión de bienes de un ayuntamiento para una finalidad concreta: se aplica el régimen del artículo 82.5 LH?	170
¿En definitiva el particular régimen de cancelación previsto en el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria se aplica a figuras distintas de la hipoteca o de la «condición resolutoria explícita para el caso de falta de pago del precio»?	171
CONTRATO ALEATORIO	173
¿Puede «servir» de causa para la transmisión del dominio la existencia de una «causa aleatoria»?	173
¿El apoderado para «transmitir a título oneroso» puede celebrar un contrato de alimentos? .	174
DACIÓN EN PAGO	177
¿La dación en pago puede «servir» de causa a los efectos de proceder a la transmisión del dominio?	177

¿Debe acreditarse la deuda a los efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad?	177
¿En el caso de dación en pago «deben identificarse los medios de pago» en relación a la deuda reconocida y que sirve de causa a la transmisión?	179
¿Y si la causa de la dación en pago es una estipulación en favor de tercero?	183
¿Dación en pago de un bien sujeta a condición suspensiva de que no se pague la deuda: hay o no pacto comisorio?	184
¿Dación en pago y pacto comisorio?	187
¿Se admite la opción de dación en pago?	187
¿Dación en pago al acreedor y extinción de la hipoteca por confusión: se admite el documento privado?	189
¿El precio de la compraventa puede ser una compensación de créditos? ¿Es compraventa o es dación en pago?	189
¿Dación en pago al acreedor hipotecario: cuál es la prioridad que corresponde al acreedor hipotecario la correspondiente a la hipoteca o la correspondiente a la inscripción de dominio?	189
¿Dación en pago al acreedor hipotecario: implica necesariamente la cancelación de la hipoteca por confusión?	190
¿Dación en pago en testimonio de acto de conciliación?	192
¿Es inscribible la adjudicación para pago de deudas?	193
¿Dación en pago de deuda a un Fondo de Titulización de Activos?	202
¿Dación en pago al acreedor hipotecario en el caso de hipoteca cambiaria?	203
¿Dación en pago a un tercero en convenio regulador?	205
DONACIÓN	207
¿En el caso de donación de V.P.O. es necesaria autorización administrativa? ¿En el caso de ser necesaria: puede inscribirse la donación sin la correspondiente autorización?	207
¿Cómo distinguir una condición resolutoria de un modo en el ámbito de las donaciones?	208
¿Donación modal realizada por ambos cónyuges: puede revocar uno solo de ellos si el otro ha fallecido?	210
¿Para revocar una donación modal basta la mera manifestación unilateral del donante?	211
¿Distinción entre donación modal (artículo 647 del Código Civil) y donación con cláusula de reversión (artículo 641 del Código Civil)?	212
¿Un menor no emancipado puede aceptar una donación (no condicional ni onerosa)?	212
¿Cancelación de una cesión de bienes de un ayuntamiento para una finalidad concreta?	213
¿Es válida la donación disimulada de bienes inmuebles bajo compraventa?	214
¿Puede una sociedad mercantil disponer en sus estatutos que un porcentaje de sus beneficios se donarán a una determinada fundación?	214
¿Puede una sociedad mercantil donar un bien? ¿Quién tiene la competencia para llevar a cabo la donación?	215
¿Si los donantes se han reservado la facultad de disponer: puede pretenderse la reinscripción del bien a favor de los mismos como consecuencia de una pretendida resolución unilateral de la donación efectuada? ¿Si los donantes se reservan la facultad de disponer, pueden disponer a favor de sí mismos?	217
¿Cesión de bienes a favor de los hijos en convenio regulador: es una donación?	217
¿Se admite la promesa de donación?	220
¿Donación con reserva de facultad de disponer: puede el donante hipotecar? ¿Y si la hipoteca lo es en garantía de una deuda ajena y la reserva de la facultad de disponer lo es para el caso de necesidad del donante?	222
¿Una donación puede resolverse de mutuo acuerdo entre donante y donatario?	222
¿En relación a la aceptación de una donación, si comparece el donatario en la escritura, es necesario hacer constar la palabra «acepta»?	223

¿Cuál es la fecha en que debe entenderse perfeccionada la donación?	223
¿Donación de bien ganancial por uno de los cónyuges contando con autorización judicial? ..	225
¿Puede un cónyuge donar al otro un bien ganancial «en la proporción que le corresponde» al donante?	226
¿Donación realizada por un apoderado con «poder general, salvando la aucontratación» y que se realiza a favor de sí mismo?	227
¿Se admite la reversión parcial de una donación?	227
ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO	229
Si se celebra un contrato privado de compraventa por medio de apoderado ¿a quién corresponde la elevación a escritura pública si el poderdante ha fallecido: al apoderado o a los herederos del poderdante?	229
¿Si se celebra un contrato privado entre «A» y «B» y «B» fallece con posterioridad puede elevarse a público el contrato privado directamente entre «A» y los herederos de «B» pero haciendo constar la transmisión directamente a favor de dichos herederos de «B»?	231
Más. ¿Elevación a público habiendo fallecido el comprador: puede formalizarse la venta directamente con los herederos del comprador?	232
¿Puede elevarse a público un documento privado sin que intervenga uno de los firmantes? ..	233
¿Cuál es la fecha que debe tomarse en consideración, en el caso de elevación a público de un documento privado, la de la escritura de elevación o la del documento privado?	234
¿Puede elevarse a público un contrato verbal?	235
¿En el caso de elevación a público de contrato privado: es necesario que se aporte el documento a la escritura de elevación a público?	236
¿Para que los herederos puedan elevar a público un contrato privado de venta firmado por el causante, es necesaria la previa inscripción de la adjudicación a favor de los herederos?	236
¿Y si el contrato privado de venta no estaba firmado por el causante?	237
¿Si el heredero es un incapacitado: el tutor necesita autorización judicial (artículo 271 C.C.) para elevar a público un contrato suscrito por el causante?	238
¿Los herederos deben actuar por unanimidad para elevar a público o basta la actuación por mayoría?	238
¿Quién eleva a público si la sociedad vendedora se ha extinguido?	239
¿Quién eleva a escritura pública si el comprador no lo hace voluntariamente?	239
¿Elevación a escritura pública de venta de bien ganancial ordenada por la autoridad judicial cuando la demanda se ha dirigido solo contra un cónyuge?	241
¿Y si el que eleva a público ya no es titular registral?	243
¿La escritura de elevación a público puede «completar» el contrato privado?	243
¿Es inscribible la escritura de reconocimiento de una compraventa?	244
¿Celebrado un contrato privado de compraventa puede exigirse a la otra parte la elevación a escritura pública pasados más de 15 años desde la celebración del contrato?	244
EXPROPIACIÓN FORZOSA. DERECHO DE REVERSIÓN	247
¿Constancia registral del derecho de reversión?	247
¿Reversión a favor de un tercero (distinto del titular registral) si no consta inscrita la expropiación?	255
¿Expropiación y tracto sucesivo? ¿Si el expediente expropiatorio no se entiende con el titular registral?	255
Más. ¿Si el procedimiento de expropiación no se entiende con el titular registral, pero la persona con la que se ha entendido el expediente justifica (en el expediente) ser causahabiente del titular registral, puede inscribirse la expropiación forzosa?	256

¿Si el expediente expropiatorio se inicia con el titular registral y sin reflejarse en el registro ese procedimiento, el titular registral es persona distinta cuando concluye el expediente? . . .	257
¿Se admite la inscripción de un acta de expropiación siendo una la finca pero habiéndose procedido a la tasación por el procedimiento de tasación conjunta?	258
¿Para la inscripción consecuencia de una expropiación basta la publicación de la expropiación en el Boletín Oficial de la Provincia?	259
¿Anotación preventiva de expropiación forzosa por trámite de urgencia?	259
¿Para la inscripción consecuencia de una expropiación es imprescindible la fijación y pago del justiprecio?	260
EXTINCIÓN DE CONDOMINIO	261
La división de cosa común plantea diversas cuestiones en relación a la naturaleza de la misma. ¿Si la división de cosa común o extinción de condominio afecta a un bien inmueble siendo uno de los condóminos menor, es necesaria autorización judicial en aplicación del artículo 166 del C.C.?	261
¿Supuesto en que se observa conflicto de intereses entre madre e hijos en una extinción de condominio?	261
¿Si la cuota originaria es privativa y se adquiere el bien en virtud de un negocio de «extinción de condominio» por parte de una persona casada en régimen de gananciales, la nueva parte adquirida es ganancial o privativa?	261
¿Se admite la extinción parcial de comunidad?	261
¿En el caso de que exista una prohibición de disponer de origen judicial sobre una finca en comunidad puede adjudicarse a uno de los condueños la finca en el caso de ser la finca indivisible?	262
¿Qué ocurre si una cuota de un bien inmueble está hipotecada y se extingue el condominio sobre la finca? ¿Pueden oponerse los acreedores, incluso hipotecarios, a la división? ¿Es preciso el consentimiento de los acreedores? ¿Puede concretarse la carga que pesa sobre una cuota indivisa sobre una finca resultante de la división quedando la otra liberada?	262
¿Puede extinguirse el condominio cuando la situación de comunidad recae no sobre un bien sino sobre una pluralidad de bienes? ¿Y el Tribunal Supremo?	262
¿Concepto de indivisibilidad de finca a efectos de extinción de condominio?	262
¿Siendo un bien indivisible en un condominio puede la mayoría de los condóminos (artículo 398 C.C.) establecer condiciones para la subasta y extinción del condominio?	262
NEGOCIO FIDUCIARIO	263
¿Se admite la venta en garantía?	263
¿Se admite la venta con pacto de retro con función de garantía?	264
¿Toda venta con pacto de retro encubre un pacto comisorio prohibido?	265
¿Y la dación en pago de deuda con pacto de retro?	266
¿Se admite la opción de compra con función de garantía?	266
¿Existe pacto comisorio prohibido en el caso de dación en pago y atribución de un derecho de adquisición (opción de compra) a favor del transmitente?	267
¿Dación en pago de un bien sujeta a condición suspensiva de que no se pague la deuda: hay o no hay pacto comisorio?	267
¿Puede el fiduciante interponer acción declarativa del dominio frente al fiduciario para que le sea restituida la titularidad de un determinado bien?	267
OPCIÓN DE COMPRA	269
A. EJERCICIO	269

¿En el caso de derecho de opción inscrito puede hacerse constar en el Registro de la Propiedad la voluntad unilateral por parte del optante de ejercicio de la opción sin que exista apoderamiento a estos efectos?	269
¿Basta el ejercicio de la opción para proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad del bien a favor del optante cuando no se ha pactado la posibilidad de ejercicio unilateral?	270
¿Puede pactarse el ejercicio unilateral de la opción por parte del optante?	271
¿Ese poder a favor del optante puede configurarse como irrevocable?	272
¿Y si el concedente ha fallecido: subsiste la posibilidad de ejercicio unilateral?	273
¿Puede sujetarse la subsistencia del derecho de opción al pago puntual de los plazos en que se divide la prima?	273
¿Y si la opción se ha ejercitado en plazo pero la escritura de venta se presenta en el Registro una vez ha transcurrido el plazo de vigencia de la opción: se cancelan las cargas posteriores a la opción?	274
¿En el caso de concesión de un derecho de opción y posterior transmisión de la propiedad por parte del concedente: quién debe otorgar la escritura pública de venta el concedente o el actual titular del bien?	274
¿Para el ejercicio de la opción basta con que el optante emita la declaración de voluntad o es necesario que esta «llegue» al concedente-optatario?	276
¿En el caso de opción concedida por los dos cónyuges basta la notificación a uno solo de ellos para entender ejercitado el derecho de opción?	278
¿Derecho de opción de compra cuyo ejercicio queda condicionado a que el optante sea arrendatario de la finca?	279
B. CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES A LA OPCIÓN	280
¿El ejercicio del derecho de opción determina la cancelación de las cargas que pesan sobre la finca siendo dichas cargas posteriores a la inscripción de la opción?	280
¿Y si consta inscrito que el precio de la opción puede pagarse mediante compensación de una deuda del concedente frente al optante?	282
¿Ejercicio de opción y cancelación de cargas posteriores? ¿Y si el importe de las cargas se consigna ante Notario?	282
¿Y si el pago del precio de la compraventa consta en documento público de fecha anterior a la fecha de la anotación de embargo?	283
¿Para la cancelación de cargas posteriores a la opción que se ejercita: es imprescindible en todo caso la consignación?	285
¿En el caso de hipoteca posterior al derecho de opción que se ejercita, y siendo necesaria la consignación, cuál es el importe de la cantidad a consignar?	286
¿Y si la opción se ha ejercitado en plazo pero la escritura de venta se presenta en el Registro una vez ha transcurrido el plazo de vigencia de la opción: se cancelan las cargas posteriores a la opción?	287
¿Opción, embargo, venta a favor del optante, venta judicial derivada del embargo?	287
C. CONCESIONARIO. TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE OPCIÓN. EMBARGO	288
¿Transmisión del derecho de opción y titulares de cargas posteriores? ¿Es transmisible (inter vivos) el derecho de opción de compra?	288
¿Es transmisible mortis causa el derecho de opción?	290
¿Puede inscribirse la opción de compra a favor de persona indeterminada?	290
¿Es embargable el derecho de opción de un contrato de arrendamiento financiero?	290
¿Concesión de la opción a favor de varias personas?	291
D. PLAZO DEL DERECHO	293

¿Puede pactarse el derecho de opción por un plazo superior a 4 años?	293
¿Puede prorrogarse un derecho de opción de compra, si con dicha prórroga se supera el límite de 4 años establecido en el artículo 14 Reglamento Hipotecario?	293
¿Puede pactarse el derecho de opción de compra por tres años, señalando que el plazo empezará a contar dentro de por ejemplo dos años de tal manera que el plazo total se exceda de los cuatro años?	294
E. OPCIÓN EN FUNCIÓN DE GARANTÍA	296
¿Se admite la opción de compra en función de garantía?	296
¿Existe pacto comisorio prohibido en el caso de dación en pago y atribución de un derecho de adquisición a favor del transmitente?	297
¿Se admite la opción de dación en pago?	298
¿Puede pactarse, en el caso de opción de compra, que el precio de la venta puede pagarse mediante «compensación» de una deuda del concedente frente al optante? ¿Ese pacto de compensación es inscribible?	298
¿El hecho de que se pacte (en la medida en que se admita) la posibilidad de pacto por compensación implica «per se» que exista pacto comisorio»?	298
F. CANCELACIÓN DE LA OPCIÓN	299
¿Puede cancelarse automáticamente la opción cuando ha transcurrido el plazo para su ejercicio sin que conste en el Registro el ejercicio de la citada opción?	299
¿Puede pactarse la cancelación registral de la opción de compra una vez hubiera transcurrido el plazo para su ejercicio sin que conste en el registro el citado ejercicio?	300
¿Cancelación por caducidad de un derecho de opción sobre el que consta una prohibición de ejercicio?	301
G. OBJETO, PRECIO Y PRIMA	301
¿Se admite la concesión de un derecho de opción sobre «determinados metros cuadrados de una finca»?	301
¿Opción de compra sobre «los derechos de aprovechamiento urbanístico que le corresponden en el Plan Parcial» como consecuencia de la aportación de una finca a una junta de compensación: se admite?	302
¿El precio de compra en ejercicio de la opción puede fijarse de manera alternativa?	302
¿El precio de compra en ejercicio de la opción puede consistir en «el saldo vigente de un crédito a una determinada fecha» (por ejemplo del saldo vigente del préstamo hipotecario que grava el bien objeto de la opción)?	303
¿El precio de la finca sobre la que se concede la opción puede ser «el que fije una determinada sociedad de tasación»?	303
¿Puede sujetarse la subsistencia del derecho de opción al pago puntual de los plazos en que se divide la prima?	304
¿Pueden los liquidadores de una sociedad conceder opción de compra sobre los inmuebles de una sociedad en liquidación?	304
¿En el caso de opción de compra sobre varias fincas: es necesaria la distribución del precio entre las mismas?	305
¿Puede pactarse, en el caso de opción de compra, que el precio de la venta puede pagarse mediante «compensación» de una deuda del concedente frente al optante? ¿Ese pacto de compensación es inscribible?	306
PERMUTA	309
¿Permuta de finca por obra futura: pueden inscribirse los futuros pisos a favor del cedente?	309

¿Permuta por parte de una corporación municipal: expediente de necesidad, tasación, plazo de la contraprestación?	312
¿Se califica como permuta el contrato por el que la administración trasmite un terreno a cambio de una prestación de hacer (unas obras de construcción)?	313
¿Permuta de solar por pisos y condición resolutoria?	314
POSESIÓN	315
¿Es inscribible la posesión?	315
¿Y la transmisión de la posesión?	315
PROHIBICIÓN DE DISPONER.	317
¿En el caso de donación de dinero para que se compre un determinado bien y sujetando la donación del dinero a la condición de que no se proceda a la venta del citado bien, dicha prohibición de disponer puede acceder al registro?	317
¿Se admiten las «autolimitaciones» a las facultades dispositivas o «curatelas voluntarias»? ...	322
¿Se puede admitir la prohibición de disponer en negocios a título oneroso?	323
¿En el caso de donación de un bien sujeto a la prohibición de ser embargado, puede embargarse posteriormente ese bien?	323
¿Puede anotarse un embargo sobre un bien inscrito sujeto a prohibición de disponer?	323
¿Y la posible ejecución posterior: accedería al Registro?	324
¿Puede donarse un bien sujeto a la prohibición de disponer del mismo y de ser embargado? ..	326
¿Es lo mismo anotación de prohibición de disponer que anotación de prohibición de enajenar?	326
¿Es lo mismo anotación de prohibición de disponer que anotación de prohibición de inscribir? ..	327
¿Se admite la anotación preventiva de prohibición de inscribir?	327
¿Anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada en procedimiento criminal y novación de hipoteca?	327
¿Venta anterior a la anotación de prohibición de disponer que se presenta en el registro después de haberse practicado la anotación?	327
¿En el caso de que exista una prohibición de disponer de origen judicial sobre una finca en comunidad puede adjudicarse a uno de los condueños la finca en el caso de ser la finca indivisible?	329
¿Prohibición de disponer en negocio a título oneroso? ¿El negocio jurídico dispositivo conculcando la prohibición es válido?	330
¿Las viviendas de protección oficial (sujetas a prohibición de disponer) pueden ser objeto de segundas o ulteriores hipotecas?	331
¿Hipoteca de finca gravada con anotación preventiva de prohibición de enajenar?	331
¿Anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada en procedimiento criminal y novación de hipoteca?	331
¿Prohibición de disponer impuesta en testamento: pueden los herederos gravados por dicha prohibición (en ejercicio de su facultad de interpretación testamentaria) determinar la nulidad de la prohibición?	331
¿Prohibición de disponer en testamento: qué pasa si no se señala plazo?	332
¿Prohibición de disponer «oculta» en un derecho de adquisición preferente?	333
RECONOCIMIENTO DE DOMINIO	335
¿Es inscribible la escritura de reconocimiento de dominio?	335
¿El apoderado con poder para comprar, vender y permutar toda clase de inmuebles o derechos reales, se entiende facultado para realizar un reconocimiento de dominio sin expresión de causa?	337

¿Puede inscribirse en el registro una escritura de reconocimiento de dominio donde el titular registral reconoce que una determinada persona es dueña por usucapión?	338
RENUNCIA AL DOMINIO	339
¿El dueño de una finca puede renunciar a la misma? ¿A favor de quién se practica la inscripción?	339
¿El dueño de un piso en un edificio en propiedad horizontal puede renunciar a su derecho de propiedad sobre el mismo?	340
¿Cancelación de hipoteca sin expresión de causa?	341
¿Renuncia de un condómino: acrece su parte a los restantes?	342
¿Renuncia a un derecho de aprovechamiento por turnos?	342
REPRESENTACIÓN	343
A. ACREDITACIÓN, CALIFICACIÓN Y FORMA DEL PODER.	343
¿Cómo se acredita la representación de una sociedad cooperativa?	343
¿Cómo se acredita la representación de una entidad religiosa?	344
¿Representación de asociación?	345
¿La escritura pública de apoderamiento puede complementarse con un documento privado? ¿Si la respuesta es afirmativa: ese documento privado debe o no tener las firmas legiti- madas?	346
¿Si el consentimiento de uno de los padres se presta en el convenio regulador de divorcio, es necesario reiterarlo a la hora de celebrar el negocio jurídico correspondiente?	348
¿Poder que otorga una sociedad: debe hacerse constar la persona del poderdante?	348
¿Poderes no inscritos en el Registro Mercantil e inscripción en el Registro de la Propiedad de los negocios celebrados por los apoderados?	350
¿Puede acreditarse la representación de un apoderado mediante la presentación de testimonio notarial de la escritura de poder?	350
¿El representante debe manifestar que su poder está vigente?	351
¿Poder otorgado por una sociedad mercantil antes de la inscripción en el Registro Mercantil?	351
¿Una escritura de compraventa otorgada en 1993 y donde concurre un apoderado, debe ser calificada de conformidad con las leyes 24/2001 y 24/2005?	351
B. AUTOCONTRATACIÓN Y CONFLICTO DE INTERESES	352
¿Padre deudor que representa al hijo menor hipotecante: conflicto de intereses?	352
¿Conflicto de intereses si una misma persona representa a dos sociedades prestatarias que quedan obligadas solidariamente?	354
¿Puede el registrador calificar la autocontratación a pesar del artículo 98 de la ley de 21 de diciembre de 2001?	356
¿Hay conflicto de intereses en una escritura de novación de préstamo hipotecario donde el apoderado de la entidad de crédito comparece como esposo de la prestataria a los efectos de manifestar que la vivienda hipotecada no es la vivienda habitual del matrimonio?	356
¿Existe conflicto de intereses entre la madre y los hijos menores en la liquidación de gananciales y en la posterior partición hereditaria?	357
¿Qué ocurre si existen autocontratación o conflicto de intereses en la actuación del administrador de la sociedad?	358
Los supuestos más habituales de autocontratación son	358
¿Existe autocontratación si «A» es administrador de una sociedad y, por ejemplo, vende un bien a otra sociedad de la que «A» es también administrador, pero en el concreto negocio jurídico interviene representando a la segunda sociedad un apoderado especial «B», en	

virtud de escritura de poder que le ha conferido el administrador de la citada sociedad, es decir, «A»?	359
¿Puede el administrador conferir poder a un tercero «salvando la autocontratación»?	359
¿Cuál es la sanción en el caso de negocio jurídico celebrado conculcando la prohibición de autocontratar?	359
¿Hay autocontratación cuando quien interviene como apoderado de los vendedores es administrador de la sociedad compradora la cual actúa, a su vez, representada por un tercero en virtud de poder conferido por el citado administrador?	359
¿Hay autocontratación cuando el representante de la entidad hipotecante (hipoteca por deuda ajena) y representante de la entidad prestataria son la misma persona?	360
¿Hay autocontratación cuando venden dos apoderados de una sociedad mercantil a otra persona que actúa en su propio nombre pero que también resulta ser apoderado de la citada sociedad vendedora?	360
¿Si el apoderado cuenta con una autorización genérica para autocontratar es esta suficiente para la celebración del negocio jurídico o se exige una autorización expresa o para un acto determinado?	361
¿Puede la junta general «dar» una autorización genérica al administrador para autocontratar?	361
¿Hay conflicto de intereses si una persona vende un bien en su propio nombre y como representante de otro vendedor?	361
¿Donación realizada por un apoderado con «poder general, salvando la autocontratación» y que se realiza a favor de sí mismo?	362
C. REPRESENTACIÓN LEGAL	363
¿Es necesario que el nombramiento de tutor esté inscrito en el Registro Civil para que pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad un negocio jurídico otorgado por el citado tutor?	363
¿El tutor necesita autorización judicial para aceptar la herencia sin beneficio de inventario en el caso en que la partición haya sido aprobada judicialmente?	364
¿El tutor necesita autorización judicial para vender un derecho de usufructo?	365
¿Existe conflicto de intereses entre la madre y los hijos menores en la liquidación de gananciales y en la posterior partición hereditaria?	365
¿Representación legal de menores e incapacitados en la compraventa?	365
¿Representación legal de menores e incapacitados en la donación?	365
¿Representación legal de menores e incapacitados en la herencia?	365
D. APODERADOS DE SOCIEDADES	365
¿Pueden nombrarse tres apoderados (no administradores) de una sociedad disponiendo que ejerzan determinadas facultades conjunta o mancomunadamente sin precisar el modo concreto de actuación?	366
¿Se puede complementar un poder en el ámbito societario con un documento privado como es el certificado de un acuerdo del consejo?	366
¿Puede la Junta General dar poderes?	366
¿El cese de los administradores es causa de revocación de los poderes dados por la sociedad?	366
¿Cómo se acredita la condición de apoderado de una sociedad mercantil?	366
¿Puede certificar un apoderado (no un administrador) de la sociedad inscrito su nombramiento en el Registro Mercantil?	366
¿Se extinguen los poderes dados por una sociedad por el hecho de haber ésta entrado en liquidación?	366

¿Puede inscribirse en el Registro de la Propiedad un negocio jurídico realizado por un apoderado general de entidad mercantil no inscrito en el Registro Mercantil?	366
¿Puede el administrador de una sociedad conferirse poder a sí mismo?	366
¿Puede un administrador solidario de una sociedad conceder un poder a favor del otro administrador solidario?	366
¿Pueden dos administradores mancomunados concederse poder recíproco o a uno solo de ellos?	366
¿Este tipo de poder como se revoca?	367
¿Es calificable la «autocontratación»?	367
¿Cuál es la sanción en el caso de actuación con contravención de esa prohibición de autocontratación: nulidad o anulabilidad?	367
¿Los poderes mercantiles pueden sustituirse?	367
¿En el caso de sustitución del poder debe identificarse el poderdante originario?	367
¿La renuncia de un apoderado de sociedad es directamente inscribible o necesita ser notificada «fehacientemente» a la sociedad?	367
¿Y si se revoca el poder en el Registro Mercantil y se le presenta copia autorizada al Notario por parte del supuesto apoderado?	367
¿El apoderado para vender y comprar puede resolver un negocio jurídico de venta una vez consumado?	367
Prioridad registral y ratificación de negocio. ¿En el caso en que sea necesaria la actuación de por ejemplo dos apoderados mancomunados y actúe solo uno y posteriormente el otro ratifique el negocio: que ocurre si hay negocios intermedios y contradictorios con el ratificado, por ejemplo un embargo?	367
E. REVOCACIÓN DEL PODER.	367
¿La revocación de poder puede acceder al Registro de la Propiedad?	367
¿Quién revoca el poder en el caso de concurso: el concursado por sí solo o es necesaria la intervención del administrador concursal?	368
¿Poder entre cónyuges y demanda de divorcio?	369
¿El poder irrevocable puede revocarse?	369
¿El poder irrevocable se extingue por la muerte del poderdante?	370
¿Si el Registrador tiene conocimiento de que un poder ha sido revocado: puede inscribirse el negocio otorgado por quien hace valer dicho poder?	370
¿Y si un tercero manifiesta en el Registro que un determinado poder ha sido revocado?	372
¿Y si el poderdante ha fallecido y el apoderado tiene noticia de ese fallecimiento?	372
¿Tratándose de poderes mercantiles si la revocación consta inscrita en el Registro Mercantil se entiende que poderdante y apoderado están informados de dicha revocación?	373
F. REPRESENTACIÓN INDIRECTA	374
¿Se admite la representación indirecta a efectos de inscripción en el registro de la propiedad?	374
G. RATIFICACIÓN.	374
¿Es lo mismo celebrar un negocio jurídico sin acreditación de poder que luego se acredita que celebrar un negocio jurídico pendiente de ratificación y que luego se ratifica?	374
¿Prioridad en el caso de negocio jurídico celebrado pendiente de ratificación?	375
¿Puede inscribirse una escritura de ratificación de otra si ésta no se ha presentado en el Registro de la Propiedad?	376
H. SUSTITUCIÓN DEL PODER Y SUBAPODERAMIENTO	376

¿Es necesaria la presentación de la escritura de apoderamiento o basta con la presentación de la escritura de subapoderamiento a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad?	376
¿Puede sustituirse un poder otorgado por una sociedad? ¿Todo poder otorgado por una sociedad es mercantil?	377
¿En el caso de subapoderamiento debe reseñarse el poder originario por parte del notario en relación con el juicio de suficiencia?	378
RESOLUCIÓN NEGOCIO	381
¿Puede reinscribirse en el Registro de la Propiedad un bien a favor del vendedor como consecuencia de la resolución de una compraventa previa por mutuo acuerdo entre vendedor y comprador? ¿El mutuo disenso sirve de «causa» para verificar una transmisión dominical? . .	381
¿El apoderado para vender y comprar puede resolver un negocio jurídico de venta una vez consumado?	381
¿Puede reinscribirse un bien a favor del vendedor manifestando las partes que se resuelve el negocio por la «nulidad» del mismo sin que medie sentencia judicial declarando tal nulidad?	382
¿Una donación puede resolverse de mutuo acuerdo entre donante y donatario?	385
¿Puede revocarse una dación en pago previa por entender que las deudas que motivaron aquella dación no eran de quien se decía eran?	385
¿La resolución de un negocio previamente celebrado es un negocio jurídico de disposición o de administración?	386
¿Resolución unilateral de contratos en virtud de acto administrativo unilateral de la administración?	386
¿Es susceptible de inscripción directa una sentencia declarativa de resolución de contrato de compraventa de finca inscrita en el Registro de la Propiedad?	390
¿Si se resuelve el negocio y no se ha pactado condición resolutoria quedan afectados los titulares de cargas o gravámenes posteriores a la inscripción del negocio y anteriores a la inscripción de la resolución?	390
¿Si una sentencia judicial declara la resolución de una compraventa y ordena la reinscripción a favor del vendedor, pueden cancelarse los ulteriores derechos reales que pesan sobre la finca (por ejemplo una hipoteca) sin que el titular de esta haya intervenido en el procedimiento?	391
¿La resolución de un negocio previo respecto de una finca no inscrita: es título apto para inmatricular? Es decir ¿El doble título a efectos de inmatriculación puede ser una transmisión y su resolución?	393
RETORNO ARRENDATICIO	395
¿Habiendo caducado la nota marginal de un derecho de retorno arrendaticio, puede hacerse constar nuevamente mediante la presentación del mismo título que dio lugar a la primera nota marginal si el titular registral actual es persona distinta del primitivo arrendador?	395
¿Si un edificio no está dividido horizontalmente y está arrendada una parte del mismo teniendo el arrendatario derecho de retorno: como se hace constar en el Registro el citado derecho?	396
¿Cuál es el «dies a quo» para el cómputo del plazo de 5 años a que se refiere el artículo 15 del Reglamento Hipotecario?	396
SERVIDUMBRE	397
¿Cancelación de servidumbre constituida a favor de un edificio en propiedad horizontal? . . .	397

¿Se admite una servidumbre que «agote» las facultades del dominio?	397
¿Cómo se determina (en relación al principio de especialidad registral) una servidumbre de paso?	398
¿Puede inscribirse una servidumbre de no hacer?	399
¿Puede inscribirse una servidumbre declarada por sentencia si el actual titular registral es persona distinta de aquella con la que se trabó el procedimiento?	400
¿Servidumbre o pacto obligacional?	400
¿Servidumbre personal por 500 años?	400
¿Servidumbre forzosa de paso sobre un elemento común en propiedad horizontal?	402
¿El propietario de una finca puede constituir una servidumbre sobre una finca de su propiedad a favor de los «titulares futuros de la misma»?	402
¿Servidumbre establecida sobre dos fincas que posteriormente se agrupan: puede inscribirse la servidumbre?	402
¿Forma de adquisición de servidumbre en función del «tipo» de servidumbre?	403
¿Los elementos privativos en una propiedad horizontal (pisos y locales) pueden tener su acceso a través de una servidumbre?	405
SUPERFICIE. DERECHO DE VUELO	407
¿Puede constituirse un derecho de vuelo sobre un edificio proyectado?	407
¿Puede transmitirse una cuota de un derecho de vuelo?	408
¿Para constituir un derecho de superficie sobre la cubierta de una nave es necesaria la previa segregación, división material, constitución de régimen de división horizontal?	408
¿Cómo debe identificarse a efectos registrales el derecho de vuelo? ¿Se admite una reserva indeterminada del número de plantas a construir?	409
¿Derecho de vuelo sin determinación del plazo?	410
¿Cómo opera el citado plazo en relación a la ejecución del derecho de vuelo?	410
¿Es inscribible una escritura de transmisión de un derecho de vuelo una vez transcurrido el plazo de vigencia del mismo?	411
¿Cesión administrativa de derecho de superficie sujeto a condición resolutoria y resolución unilateral por la administración?	411
¿La concesión por parte de un Ayuntamiento de un derecho de superficie: precisa escritura pública?	411
¿Derecho de vuelo a favor de varias personas: es necesaria la fijación de cuotas en los términos del artículo 54 del Reglamento Hipotecario?	412
¿Derecho de vuelo ejercitado: quién fija las nuevas cuotas en el régimen de propiedad horizontal? ¿Puede fijarlas unilateralmente el titular del derecho si no está autorizado para ello?	412
¿El derecho de vuelo se «agota» como consecuencia de su ejercicio?	413
¿Cuándo se entiende ejercitado el derecho de vuelo: con la efectiva construcción o basta la mera declaración de obra nueva?	413
¿Toda construcción bajo el subsuelo lo es en ejecución de un derecho de superficie? ¿Puede establecerse que lo construido en el subsuelo pertenezca a un edificio distinto del que está en superficie? ¿Cómo se articula dicha situación?	414
¿Superficie sobre parte de finca: parcelación ilegal? ¿El derecho de superficie sobre parte de finca exige la previa segregación?	416
TANTEO Y RETRACTO	419
¿Requisitos para la inscripción de un derecho de tanteo y retracto de origen convencional?	419
¿Es admisible la venta con pacto de retro con función de garantía?	421
¿Toda venta con pacto de retro encubre un pacto comisorio prohibido?	421

¿En el caso de venta con pacto de retro sobre varias fincas, es necesaria la distribución del precio entre cada una de ellas?	421
¿Puede cancelarse automáticamente un derecho de retracto cuando ha transcurrido el plazo para su ejercicio sin que conste en el Registro el ejercicio de la citada opción?	422
¿Puede pactarse la cancelación registral de un derecho de retracto una vez hubiera transcurrido el plazo para su ejercicio sin que conste en el registro el citado ejercicio?	423
¿Retracto establecido en vía administrativa: puede hacerse efectivo por la vía administrativa o debe acudirse a la vía judicial?	423
¿Qué gastos son reembolsables en el caso de ejercicio del derecho de retracto por parte del vendedor al titular desposeído?	424
¿Si se pacta un derecho de adquisición preferente para el caso de enajenación despliega efectos en el caso de aportación a una sociedad?	425
¿Cabe anotación preventiva de sentencia declarativa de un derecho de retracto?	427
¿Derecho de adquisición preferente de naturaleza personal: es inscribible?	427
USUCAPION	429
¿Puede inscribirse en el registro una escritura de reconocimiento de dominio donde el titular registral reconoce que una determinada persona es dueña por usucapión?	429
¿Sentencia declarativa del dominio en procedimiento seguido contra el titular registral y donde se alega la existencia de diferentes contratos privados pero se declara el dominio por usucapión: problemas de tracto sucesivo?	430
¿Sentencia declarativa del dominio por usucapión: debe dirigirse la demanda contra el titular registral?	431
¿En el expediente de dominio para reanudar el tracto puede alegarse como título la usucapión?	432
¿Usucapion «contra tabulas» artículo 36 de la Ley Hipotecaria versus artículo 1949 del C.C.?	434
Uso	435
A. DERECHO FAMILIAR DE USO	435
¿Puede inscribirse el derecho familiar de uso adjudicado a un cónyuge en situación de crisis matrimonial (artículo 96 C.C.)?	435
¿Requisitos para la inscripción del derecho familiar de uso? ¿Puede inscribirse el derecho de uso sobre una vivienda de la que es titular registral la persona a la que se atribuye el uso?	435
¿Quién es el titular de ese derecho familiar de uso?	436
¿Puede atribuirse el derecho familiar del uso a «los hijos menores que vivirán en compañía de su madre»?	436
¿En el caso de vivienda gravada con uso familiar: cómo se puede enajenar?	437
¿Puede inscribirse el derecho de uso sobre la vivienda familiar si el titular del derecho de uso es el propietario de la vivienda?	437
¿Puede inscribirse el derecho de uso sobre la vivienda familiar si el titular del derecho de uso es titular con carácter ganancial de la vivienda?	438
¿Puede inscribirse el derecho familiar de uso sobre la vivienda familiar si la vivienda en cuestión se adquirió después de la separación?	439
¿Puede inscribirse el derecho familiar de uso sobre una vivienda que no ha sido la vivienda familiar?	439
¿Puede inscribirse el derecho de uso en el Registro de la Propiedad si el titular registral es persona distinta del cónyuge contra el que se ha seguido el procedimiento?	441
¿Puede inscribirse el derecho familiar de uso sobre una vivienda respecto de la cual consta inscrito el usufructo a favor de otra persona?	442

¿Puede inscribirse el derecho familiar de uso si no se ha hecho constar un plazo de duración?	442
¿Puede inscribirse el derecho familiar de uso cuando el marido (o uno de los cónyuges) solo es titular de una cuota indivisa en nuda propiedad?	442
¿Y si en lugar del derecho de uso establecemos una prohibición de disponer (o un compromiso de no disponer) sobre la vivienda habitual?	442
¿Es necesaria la identificación de los hijos si se atribuye el derecho familiar de uso al cónyuge?	443
¿Puede anotarse el embargo sobre una finca existiendo un derecho familiar de uso inscrito en el Registro?	443
¿Es lo mismo la atribución del derecho familiar de uso que la fijación de un domicilio en convenio regulador?	444
B. OTROS DERECHOS DE USO	444
¿El precario puede acceder al Registro de la Propiedad?	444
¿Si un derecho de uso se ha constituido por tiempo determinado (5 años) se cancela una vez hubiera transcurrido el plazo de 5 años?	445
¿Cesión de uso entre administraciones públicas: se aplica el límite de 30 años en relación al usufructo de personas jurídicas?	445
¿Derecho de uso como elemento anejo en el ámbito de la propiedad horizontal?	445
¿Derecho de uso sobre la cubierta que se reserva el promotor de un edificio?	446
¿El promotor puede reservarse en los estatutos de una Propiedad Horizontal facultades de uso en previsión de haber vendido la totalidad de los pisos y locales?	446
USUFRUCTO	449
¿Usufructo adquirido por un cónyuge constante matrimonio: ganancial o privativo?	449
¿Donación de nuda propiedad de bien ganancial y reserva de usufructo conjunto y sucesivo?	451
¿Puede el titular privativo de un bien donar la nuda propiedad a una persona y reservarse el usufructo conjunto y sucesivo con otra persona (esposo o esposa)?	452
¿Usufructo constituido a título oneroso a favor de persona casada: debe constar el nombre del cónyuge?	454
¿Se admite el usufructo sobre parte de finca?	454
¿Puede constituirse el usufructo sobre parte de un edificio sin necesidad de división horizontal?	455
¿Puede establecerse que el usufructo tiene carácter vitalicio y se extinguirá al fallecimiento de los donantes?	455
¿Cómo se cancela el usufructo vitalicio?	456
¿Pueden dos personas (pensemos en pareja de hecho) adquirir un bien por mitades en la nuda propiedad y el usufructo de la nuda propiedad del otro cada uno de ellos?	456
¿En caso de cesión del usufructo cuando se extingue el usufructo?	457
¿Se admite el usufructo sobre el usufructo?	459
¿Se admite el usufructo sobre la nuda propiedad?	459
¿Se admite la nuda propiedad del usufructo del usufructo?	459
¿Más sobre el usufructo sucesivo? ¿Puede el nudo propietario constituir un usufructo sucesivo?	459
¿Cesión del usufructo vitalicio y fallecimiento del cesionario: se extingue el usufructo?	460
¿Cesión del usufructo al nudo propietario a cambio de una renta vitalicia: se extingue el usufructo? ¿Nuda propiedad privativa y usufructo ganancial: se extingue el usufructo?	460
¿Hay consolidación cuando «A», «B» y «C» son titulares de un usufructo vitalicio de carácter simultáneo y sucesivo y además «A» y «B» son nudos propietarios?	461

¿En una partición de herencia puede el viudo adjudicarse el usufructo sobre los bienes sin que exista adjudicación en la nuda propiedad a favor de los herederos?	461
¿En el caso de usufructo a favor de varias personas es necesario especificar las cuotas en los términos del artículo 54 Reglamento Hipotecario?	462
¿Puede inscribirse el derecho familiar de uso sobre una vivienda respecto de la cual consta inscrito el usufructo a favor de otra persona?	463
¿Usufructo inscrito a favor de persona jurídica sin fijación de plazo: puede cancelarse por el transcurso del plazo de 30 años del artículo 515 C.C.?	463
¿Puede constituirse el usufructo a favor de varias personas, «transmitiéndose el usufructo, al fallecimiento de las citadas personas, a sus descendientes o herederos directos hasta la segunda generación, con carácter vitalicio»?	464

Análisis práctico y sistemático de la doctrina vigente de la DGRN en materias como contrato de compraventa, arrendamientos y registro de la propiedad, opción de compra, condiciones suspensivas y resolutorias, usufructo, servidumbres, derecho de superficie...

De interés para Notarios, Registradores, Abogados, Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y Gestores.

ISBN 978-84-9045-281-3



9 788490 452813