

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

Recursos

RESOLUCIÓN de 20 de mayo de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 39 de Madrid, a practicar una anotación preventiva de crédito refaccionario. («BOE» núm. 177 de 22 de julio de 2010.)

En el recurso interpuesto por don J. M. G. V., en nombre y representación de doña M. C. S. G., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Madrid número 39, doña María Josefa C. Pérez Martín, a practicar una anotación preventiva de crédito refaccionario.

HECHOS

I

Mediante escrito presentado en el citado Registro de la Propiedad el 16 de octubre de 2009, doña M. C. S. G. solicitó la práctica de una anotación preventiva de crédito fraccionario sobre determinadas fincas, sobre la base de que el veintitrés de abril de dos mil tres, dicha señora había ingresado en la Cooperativa

«El Balcón de O'Donnell», con la finalidad de obtener una vivienda de protección pública de las que aquélla promocionaba, siendo la empresa «Gespozuelo, S. L.», la que promovía esa Cooperativa. Manifestaba la solicitante que con el dinero que aportó en su día se compraron determinadas fincas registrales inscritas en dicho Registro a nombre de la citada Cooperativa, que detalla, aclarando que dichos terrenos se compraron con las aportaciones de los socios y no con el capital social en los años 2005 y 2006, por lo que solicitaba la «anotación preventiva del crédito refaccionario sobre el proyecto de construcción de la vivienda en su apartado de compra de terrenos por importe de 48.874,04 euros».

II

Dicho documento fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe: «...Prevía calificación del precedente documento, no se practica la anotación del crédito refaccionario en él solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derechos: Hechos. El dieciséis de octubre de dos mil nueve, a las 11,05 horas, se presenta en el Asiento 1498 del Diario 28, una solicitud de anotación preventiva de crédito refaccionario, a solicitud de doña M. C. S. G. Dicha solicitud se basa en que el veinti-

trés de abril de dos mil tres decidió ser parte de la Cooperativa «El Balcón de O'Donnell S. C. M. V.», para obtener una vivienda de protección pública, y que la empresa que promueve esa Cooperativa es «Gespozuelo, S.L.». Según la solicitante con el dinero que aportó se compraron las fincas registrales 11144 y 11146. (Aclarando que dichos terrenos se compraron con las aportaciones de los socios y no con el capital social en el año 2003). En el apartado D de la instancia también se dice: «Que esta fecha de compra y por lo tanto de crédito para la misma es anterior a la que realiza la Cooperativa a favor de la Cam por lo que no sería necesario ningún convenio entre el refaccionario y la Cam». Dicha instancia tiene la firma ratificada ante la Registradora el 16 de octubre de 2009. A dicha instancia se acompañan los siguientes documentos: 1.º Un escrito de fecha 18 de febrero de 2009, del Consejo Rector de la Cooperativa El Balcón de O'Donnell S. C. M. V., en el que se comunica la cantidad aportada por doña M. C. S. G. a la Cooperativa; la fecha en la cual el Consejo aceptó y calificó su baja como voluntaria, Acta de 15 de septiembre de 2008, el artículo 14 de los estatutos que prevén las consecuencias de la baja y los reembolsos que deben producirse. Dicho escrito no tiene las firmas legitimadas. 2.º Fotocopia de la nota simple de la finca 11146. 3.º Un informe del despacho de Abogados... sobre el Crédito Refaccionario del Constructor en el Concurso de Acreedores. 4.º Contrato de inscripción en el Balcón de O'Donnell S. C. M. V., con número de socio 169, promoción entrega del Sur-Este de Vicalvaro, Madrid (UZP 2.01, UZP 2.02; UZP 2.03; UZP 2.04) de fecha 23 de abril de 2003, (Con el anexo donde constan las cantidades entregadas) suscrito entre la solicitante de la anotación y la Cooperativa representada por don L. E. C. V., doña M. I. G. H. y don J. G. M., en calidad de Presidente, Vicepresidente y Secretario de la Cooperativa. Así como la memoria de calidades.

Dicho documento se encuentra compulsado con el original por el Secretario del Ayuntamiento de Navalcarnero el día 26 de octubre de 2009. Pero en el documento original las firmas no están legitimadas. 3.º Modificación al contrato de inscripción antes citado, de fecha 26 de marzo de 2008, suscrito por las mismas partes. Se modifica la vivienda a adquirir, que pasa a ser de 90 metros cuadrados y cuatro dormitorios y adquiere un número distinto de cooperativista, el número 250. Dicho documento se encuentra compulsado con el original por el Secretario del Ayuntamiento de Navalcarnero el día 9 de octubre de 2009. Pero en el documento original las firmas no están legitimadas. La situación de las fincas sobre las que se solicita la anotación, registrales 11144 y 11146: Figuran inscritas a favor de la Cooperativa El Balcón de O'Donnell Sociedad Cooperativa Madrileña de Viviendas, en pleno dominio, y además de las notas de afección al Impuesto de las inscripciones 1.ª y 2.ª, y la de estar incluida en la Junta de Compensación del UZP. 2.04 Desarrollo Este. Los Berrocales, quedando afectas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación o expropiación en caso de propietarios no adheridos, habiéndose expedido la certificación de dominio y cargas, aparece gravada con una hipoteca a favor de la Caja de Ahorros del Mediterráneo, que causó la inscripción 4ª, respondiendo cada una de las finca de un principal de un millón de euros, más responsabilidades accesorias. Fundamentos de Derecho: No se practica la anotación de crédito refaccionario solicitada habida cuenta de que dicha anotación debe practicarse cuando el crédito que garantiza tenga ese carácter de crédito refaccionario, carácter que no es a la legislación hipotecaria a la que corresponde definir, (lo que debe entenderse por crédito refaccionario), sino a la legislación civil sustantiva, perteneciendo a la legislación hipotecaria solo el ámbito de la publicidad en materia inmobiliaria. Se

trata pues de dilucidar «si los reembolsos» de las aportaciones hechas por un socio de una cooperativa de vivienda que ha causada baja justificada en la misma tienen o no el carácter de crédito fraccionario. La doctrina, ya que no hay un concepto establecido legalmente de refacción sino que el código se limita a establecer su preferencia en relación con otros créditos, ha ido perfilando junto con la jurisprudencia los contornos del concepto; refacción quiere decir etimológicamente acción de hacer o reparar una cosa, pero hoy es mantenido casi unánimemente que debe ser interpretado en un sentido amplio y que podría abarcar desde la reconstrucción de un edificio, la rehabilitación, mejora, e incluso la construcción ex novo. También es cierto que es unánime la doctrina y la jurisprudencia al interpretar que el crédito refaccionario no nace necesariamente de un préstamo en el sentido técnico jurídico que ha de darse a dicho contrato, sino también de aquellos otros que hayan contribuido de modo directo al resultado de una construcción, reparación, conservación o mejora de un inmueble, refiriéndolo a toda relación jurídica que implique un adelanto por el contratista al propietario. No parece estar restringido el privilegio exclusivamente a un contrato de préstamo ya fuere de dinero o de efectos, sino que privilegia al que tuviere un crédito, de cualquier tipo, derivado de haber invertido en la construcción o conservación de una cosa que sin su actividad no estaría en el patrimonio del deudor. (Así la Ley Hipotecaria habla de cantidades «que de una vez o sucesivamente se anticiparen»). En definitiva cualquier contrato por el que se pretenda financiar tiene por causa conceder crédito sin necesidad de fingir que se constituye un préstamo. Por último es claro que el fundamento del privilegio refaccionario es el aumento de valor del bien refaccionado introducido por el acreedor en el patrimonio del deudor, pero también parece claro que siempre referido a una construcción ya sea su rea-

lización, modificación, mejora, rehabilitación, etc. Según la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 1987, serán refaccionarios todos los créditos surgidos como consecuencia, directa o indirecta, de un contrato de obra, de modo que cualquier financiación de una obra consistente en construir, reparar, mejorar, o conservar, será refaccionario. No existen pronunciamientos jurisprudenciales, al menos que me consten, que traten sobre la adquisición de terrenos para construir (ni en el ámbito cooperativista) como créditos refaccionarios, y lo que sí remarca toda la jurisprudencia es que el concepto amplio de crédito refaccionario no autoriza su extensión indiscriminada a todo el que tenga origen en un suministro de bienes o servicios que guarden cualquier tipo de relación con bienes inmuebles. Ciñéndonos al caso que nos ocupa hay que apreciar: 1.º Que los bienes sobre los que se pide la refacción son fincas a nombre de la Cooperativa El Balcón O'Donnell, una de ellas en cuanto a la participación del cincuenta por ciento, pero que se trata de fincas rústicas. (Aunque inmersas en una actuación urbanística por compensación). 2.º Que sobre dichas fincas no existe ninguna declaración de obra nueva, ni en construcción ni terminada. 3.º Que solamente existe una adquisición de los terrenos (en los que posiblemente se pretenda edificar). Que dicha adquisición no se puede determinar –es una cuestión de prueba– (que el registrador no está legitimado para apreciar de la documentación aportada) si se realizó o no con el capital social de la cooperativa, aunque el solicitante de la anotación asevera que fue con las aportaciones de los socios y no con el capital social. Cuestión difícil de entender si se tiene en cuenta que según el artículo 49 de la Ley de Cooperativas de Madrid (4/1999, de 30 de marzo) que el capital social está constituido por las aportaciones obligatorias y voluntarias de sus socios y en su caso asociados, y el artículo 45 de la Ley de Cooperativas (Ley

27/99, de 16 de julio), que viene a establecer lo mismo, y que conforme a los artículos 7 de ambas Leyes: La Cooperativa desde el momento de su inscripción tiene personalidad jurídica. No parece que haya una refacción, un aumento del valor de bien como consecuencia de las obras, (reparación, mejora rehabilitación o construcción) en el patrimonio del deudor (hasta ahora solo ha habido la adquisición del terreno) ya que como antes decía las fincas siguen calificadas como rústicas y no existe declaración de obra nueva. Por otro lado los artículos 15.4 de la Ley Estatal y 55.5 de la Ley Autonómica fijan la responsabilidad del socio que causa baja en la cooperativa. «Responderá personalmente de las deudas sociales... durante cinco años desde la pérdida de su condición de socio de las obligaciones contraídas por la cooperativa con anterioridad a su baja hasta el importe... Parece el criterio establecido en estos preceptos contrario a la idea del privilegio que otorga la refacción. Puesto que hace responsable al cooperativista que causa baja de las deudas contraídas por la cooperativa. Parece colocar en situación más privilegiadas a los acreedores de la cooperativa que al propio cooperativista. La resolución de la Dirección General de los Registros de 6 de abril de 2006 ratifica los criterios mantenidos en esta nota. En materia estrictamente hipotecaria se aprecia también una serie de defectos conforme a los artículos 42.8, 55, 59 a 64, 68.2, 92 y 93, 95 de la Ley Hipotecaria, y antes 155 a 160, 166-7, 197.5 y 206.8 del Reglamento Hipotecario. El artículo 155 exige para solicitar la anotación la comparecencia de todos los interesados en la anotación, ya sea personalmente o debidamente representados. Salvo que las firmas estén legitimadas notarialmente (cuestión que no se da en el presente supuesto). Es decir, haría falta o bien la comparecencia de ambas partes de la forma determinada en el artículo 155, es decir que haya acuerdo entre el deudor y

el acreedor para solicitar la anotación (o que al menos el deudor titular registral tenga conocimiento de que se va a practicar la anotación, desde mi punto de vista, si admitiéramos que el crédito es refaccionario, véase artículo 55 del Reglamento Hipotecario, que exige al Juez la audiencia de todo el que tenga intereses en contradecir la anotación), o bien solicitarlo por vía judicial, recomendando al interesado que anote preventivamente la demanda que entable para conseguir anotación del artículo 42.8 de la Ley Hipotecaria. Existe además sobre las fincas una hipoteca inscrita, con lo cual el supuesto se desplazaría al artículo 61 del Reglamento Hipotecario, que exige convenio unánime en escritura pública o una providencia judicial. Conforme al artículo 63, faltaría determinar el valor de las fincas refaccionadas antes de empezar las obras. Choca este precepto de nuevo con la calificación de este crédito como refaccionario, puesto que se habría incrementado el patrimonio del deudor como consecuencia de la adquisición de los terrenos, pero no se ha producido un incremento de valor de los terrenos como consecuencia de la refacción. Por los argumentos expuestos: La dudosa clasificación del crédito como crédito refaccionario, ya que la prestación no parece haberse invertido inmediatamente en la refacción (mejora, construcción, rehabilitación, etc de una obra); Preceptos de la Ley de Cooperativas que hacen responsable al socio que ha causado baja de las deudas de la cooperativa frente a otros acreedores (a los que sí parece atribuirles preferencia frente al socio); Calificación de terrenos como rústicos, inexistencia de declaración de obra nueva; Falta de fijación del valor inicial de las fincas objeto de refacción; Y falta del convenio unánime en escritura pública o providencia judicial; el Registrador que suscribe deniega la anotación preventiva solicitada. Contra el acuerdo de calificación anterior, que se comunica al presentante, podrán los interesados reclamar

potestativamente o ante la... Madrid, 5 de noviembre de 2009.–El Registrador. [Firma ilegible y sello con el nombre y apellidos de la Registradora].

III

El representante de la solicitante de la anotación preventiva interpuso recurso contra la anterior calificación, alegando, en síntesis:

1. Que es suficiente un contrato en el que figure el compromiso de financiar para que el mismo sea considerado crédito refaccionario, pues es evidente la voluntad de financiar la vivienda con el mismo, toda vez que la solicitante de la anotación aportó las cantidades que en el contrato se indican. Por ello, ha de entenderse que simplemente las aportaciones de cantidad a una promoción son causa directa para ser considerado aquel como préstamo refaccionario. Además, en este caso se compraron terrenos rústicos y se convirtieron en urbanos realizándose una mejora de los mismos.

2. Que en línea con la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 1987, son créditos refaccionarios todos los surgidos como consecuencia, directa o indirecta, de un contrato de obra, de modo que cualquier financiación de una obra consiste en construir, reparar, mejorar o conservar será refaccionario, y precisamente lo presentado al Registro es un contrato de obra concertado entre la solicitante y la Cooperativa, para realizar una vivienda, no para comprar una parcela, aunque esto último sea necesario para el resultado final perseguido.

En todo caso se muestra la conformidad con la nota, en el sentido que se exija por el registrador la concurrencia de la solicitante y de la Cooperativa, toda vez que el crédito debe de ser inscrito con la aportación de legitimidad de las firmas de ambas partes –sic–; estando también conforme con la aplicación del

artículo 61 del Reglamento Hipotecario, «pero sobre las fincas que se compra con el dinero puesto para el proyecto con el Cam es decir a las posteriores al 2005» (sic).

3. Que sólo el hecho de la firma de un contrato de construcción es suficiente causa para ser considerado como crédito refaccionario, independientemente de que el promotor o la cooperativa «se lo gaste en tierras, licencias o lo que sea», pues la calificación jurídica se da con independencia de que la vivienda se realice o no.

IV

Mediante escritos de 30 de noviembre de 2009, la Registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 3 de diciembre de 2009).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1923 del Código Civil; 15 y 51 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas; 23.1, 49 y 55 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid; 42, 55, 59 a 64 y 92 a 95 de la Ley Hipotecaria; 18, 20 a 23, 26, 27 y 35 de la Ley de 21 de agosto de 1893, de Hipoteca Naval; 90.1.3.º y 90.2 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; 155 a 160, 166, 197 y 206 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de abril de 1975, 21 de mayo de 1987, 30 de marzo de 1990, 5 de julio de 1990, 9 de julio de 1993, 22 de julio de 1994, 21 de julio de 2000 y 6 de febrero de 2006; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 14 de junio de 1899, 9 de junio de 1911, 29 de marzo de 1954, 10 de diciembre de 1999, 12 de marzo de 2004 y 6 de abril de 2006.

1. En el presente recurso debe decidirse si puede o no considerarse como crédito refaccionario, susceptible de anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, el originado por la aportación que de una determinada cantidad de dinero ha realizado una persona al ingresar como cooperativista en una cooperativa de viviendas de la que posteriormente causa baja.

El solicitante de dicha anotación alega que con el dinero que aportó se compraron las fincas inscritas en dicho Registro a nombre de la citada cooperativa, para construir viviendas de protección pública, y que dichos terrenos se compraron con las aportaciones de los socios y no con el capital social de dicha entidad.

La Registradora de la Propiedad deniega la práctica de la anotación preventiva solicitada por entender, en esencia, que el eventual derecho de reembolso de la aportación en su día realizada no tiene la cualidad de crédito refaccionario. Considera que la adquisición de terrenos para construir no da lugar al nacimiento de créditos refaccionarios y que, además, en el Registro únicamente consta la mera adquisición de los terrenos, sin que figure ninguna declaración de obra nueva y sin que se pueda apreciar de la documentación aportada si se realizó o no con el capital social de la cooperativa.

2. En nuestro ordenamiento jurídico no existe norma alguna que defina el crédito refaccionario. El Código Civil se limita a establecer determinada preferencia legal en favor de los créditos refaccionarios sobre los inmuebles que hubiesen sido objeto de la refacción, distinguiendo según consten o no en el Registro de la Propiedad (cfr. artículo 1923, números 3 y 5). La Ley Hipotecaria dispone que el acreedor refaccionario puede exigir anotación preventiva –con los efectos de la hipoteca– sobre la finca refaccionada (cfr. artículo 59 en relación con los artículos

42.8º, 60 a 65 y 92 a 95). Asimismo, se regula la preferencia del crédito refaccionario en la Ley de Hipoteca Naval (cfr. artículos 18, 20 a 23, 26, 27 y 35) y en la Ley Concursal (artículos 90.1.3.º y 90.2).

Para la Real Academia Española de la Lengua, el calificativo «refaccionario», referido a un crédito, viene a indicar que procede de dinero invertido en fabricar o reparar algo, con provecho no solamente para el sujeto a quien pertenece, sino también para otros acreedores o interesados en ello.

Puede afirmarse que se considera crédito refaccionario el contraído en la construcción, conservación, reparación o mejora de una cosa, generalmente un inmueble. Tradicionalmente se ha exigido a la figura del acreedor refaccionario una colaboración personal en las tareas vinculadas a la cosa refaccionada. Y, según la evolución jurisprudencial, el crédito deriva de la anticipación de dinero, material o trabajo con dicha finalidad.

En efecto, la más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. la Sentencia de 21 de julio de 2000 y las demás citadas en los «Vistos» de la presente Resolución), a la hora de proporcionar rasgos definitorios de esta figura, ha puesto de manifiesto que el crédito refaccionario no nace necesariamente de un préstamo, en el sentido técnico-jurídico que ha de darse a dicho contrato, sino también de aquellos otros contratos que hayan contribuido, por modo directo, al resultado de una construcción, reparación, conservación o mejora de un inmueble, refiriéndolo a toda relación jurídica que implique un adelanto por el contratista al propietario; y que la palabra anticipar, empleada por el artículo 59 de la Ley Hipotecaria para anotar las cantidades entregadas de una vez o de modo sucesivo, ha de entenderse de modo amplio y comprensivo del adelanto que el contratista ha de hacer para ejecutar la

obra, siendo el término «cantidad» una referencia a la valoración y determinabilidad a que alude el artículo 1273 del Código Civil, máxime cuando el artículo 60 de aquella ley se refiere al «dinero o efectos en que consistan los mismos créditos». Todo ello, superando anteriores pronunciamientos del mismo Tribunal Supremo que habían aplicado el que se podría calificar como concepto estricto de crédito refaccionario, ciñéndolo al derivado de un contrato de préstamo de dinero destinado a la construcción o reparación de un edificio.

Ahora bien, en dicha jurisprudencia también se pone de relieve que tal «concepto amplio de crédito refaccionario no autoriza, empero, su extensión indiscriminada a todo el que tenga su origen en el suministro de bienes o servicios que guarden cualquier tipo de relación con bienes inmuebles». Y es que, en aquellos casos también calificados como supuestos de crédito refaccionario por el Alto Tribunal, se desprendía que el acreedor había ejecutado la propia obra del edificio o bien había suministrado elementos, integrados de forma fija en el inmueble en cuestión.

3. En el caso del presente recurso, y como acertadamente pone de relieve la Registradora en su calificación (que da perfecta cuenta de los antecedentes de hecho del caso y del contenido de los libros del Registro), a la vista de la pretensión de la solicitante de la anotación no puede afirmarse que estemos en presencia de una refacción, de un aumento de valor del bien como consecuencia de las obras, y además las fincas sobre las que pretende la anotación siguen calificadas como rústicas y no existe declaración de obra nueva sobre las mismas, debiendo recordarse, de nuevo, que es la incorporación del valor en el bien objeto de refacción –y no en el patrimonio del deudor– lo que tradicionalmente ha venido a justificar la preferencia reconocida en favor del crédito refaccionario y, por

ende, la posibilidad de practicar la anotación preventiva del mismo.

Por lo demás, también deben compararse los razonamientos que la Registradora expresa en su nota al interpretar el alcance de los artículos 15.4 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas, estatal, y 55.5 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, pues tales preceptos determinan la responsabilidad del socio que causa baja en la cooperativa, estableciendo que aquél responderá personalmente de las deudas sociales (obligaciones contraídas por la cooperativa con anterioridad a su baja y previa exclusión del haber social), durante cinco años desde la pérdida de su condición de socio y hasta el importe reembolsado, por lo que resulta evidente que al hacer responsable al cooperativista con esa extensión, coloca a los acreedores sociales en situación más privilegiada que a aquél; algo, por tanto, opuesto al privilegio que otorga la refacción.

Pero es que, además, la expresión «reembolso» que emplea la legislación sobre cooperativas no deja de ser en cierto sentido impropia, pues parece dar a entender devolución o recuperación exacta de lo que el cooperativista hubiera aportado, y lo que realmente ha de tener lugar, al causar aquel baja en la entidad, es una liquidación, puesto que el capital aportado es un capital de riesgo, sometido a pérdidas o incrementos, de modo que el socio que causa baja a lo que tiene derecho es a que le liquiden su aportación al capital, cuyo valor puede haber aumentado o disminuido. Esta idea es recogida por la legislación cuando alude a la «liquidación de estas aportaciones», que necesariamente conduce a referenciar «la aportación por liquidar», no a «parte alícuota del patrimonio social», sino a «parte alícuota del capital social» (parte alícuota del patrimonio neto repartible reflejado en el pasivo del balance por el

capital social, dentro de los fondos propios).

Añádase a lo anterior para concluir, y como refuerzo de la consideración de mera pretensión personal que tiene el derecho de reembolso del socio, que el Tribunal Supremo ha encuadrado la acción para reclamarlo en el ámbito del artículo 1964 del Código Civil (plazo de prescripción de las acciones personales que no tengan fijado un término especial).

4. Por último, tampoco cabe olvidar las objeciones formales que se contienen en la parte final de la nota de calificación y que el recurrente admite en su escrito, por lo cual queda reforzada, aun más, la negativa a la práctica de la anotación pretendida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de mayo de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.^a Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 2 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Almadén, por la que se suspende una escritura de elevación a público de un contrato de compraventa celebrado en documento privado.

(«BOE» núm. 192 de 9 de agosto de 2010.)

En el recurso interpuesto por doña M. A. S. R. contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad Interina de Almadén, doña Beatriz Bernal Aguilar, por la que se suspende una escritura de elevación a público de un contrato de compraventa celebrado en documento privado.

HECHOS

I

Mediante escritura otorgada el 27 de septiembre de 2007 ante el Notario de Hospitalet de Llobregat, don Jorge Colmeiro de las Cuevas, bajo el número de protocolo 3.444, con ocasión de la elevación a público de un contrato de compraventa celebrado en documento privado.

II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Almadén el día 4 de marzo de 2009 bajo el número de asiento 773 del Diario 39 y fue calificada con la siguiente nota: «En Almadén, a 11 de marzo de 2009, se formula la siguiente nota de calificación en base a los siguientes antecedentes de hecho: 1. El día 4 de los corrientes se presentó (asiento 773 del Diario 39) copia de la escritura otorgada el 27 de septiembre de 2007 ante el notario de Hospitalet de Llobregat don Jorge Colmeiro de las Cuevas, por la que A., M. C., M. A. y F. S. R., como únicos herederos de don P. S. S., elevan a público un documento privado por el que dicho señor vendió a don A. C. G. y su esposa doña M. A. S. R. una mitad indivisa de la finca registral 3670 de Agudo. 2. Don F. S. R. es incapaz y se halla representado por su tutora doña M.

A. S. R. que es, a su vez, compradora, por lo que existe contraposición de intereses entre ellos, sin que conste el nombramiento de defensor judicial para el incapaz. 3. Los compradores están casados en régimen de separación de bienes, sin que se especifique si dicho régimen es convencional o legal supletorio. 4. No se expresa ni en la escritura ni en el documento privado la proporción en la que adquieren. 5. El precio de la venta fue de 6.010,12 euros, de los cuales 601,01 se confesaron recibidos en el documento privado, quedando aplazados 5.409,11 euros, que la parte vendedora ha recibido antes del otorgamiento de la escritura, otorgando carta de pago, sin que conste el medio de pago (metálico, cheque, transferencia, etc.). Calificada la escritura a que se refiere el apartado 1 anterior, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender su inscripción en base a los siguientes Fundamentos de Derecho: I. Esta nota se extiende en base a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento, y dentro del plazo a que se refiere dicho precepto legal. II. Al comparecer la tutora como representante de uno de los vendedores que es incapaz, y a su vez como compradora, existen intereses contrapuestos entre el tutelado y su tutora, por lo que es necesario el nombramiento del defensor judicial, tal como establece el artículo 299 del Código Civil. III. No queda determinado el régimen económico matrimonial de los adquirentes, ya que en territorio de derecho común (donde radica la finca) el régimen legal supletorio es el de gananciales (artículo 1.316 del Código Civil), por lo que hay que especificar si se trata del régimen de separación de bienes pactado en capitulaciones matrimoniales inscritas en el Registro Civil (artículos 1.333 del Código Civil y 77 Ley del Registro Civil), a fin de hacer oponible a tercero dicho régimen, o si se trata del régimen legal supletorio previsto en alguna legislación foral, por tener los compradores dicha vecindad

foral en el momento de contraer matrimonio (artículo 9.2.º Código Civil). IV. Tratándose de un bien adquirido por ambos cónyuges sujetos al régimen de separación de bienes (ya sea el legal o el convencional) debe expresarse la proporción indivisa en que adquieren, tal como exigen los artículos 90.2 y 54 del Reglamento Hipotecario, expresando la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos, que permitan conocerla indubitadamente. V. Al tratarse de una escritura pública por la que se adquiere a título oneroso un bien inmueble, le es de aplicación lo establecido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, que exige que en la inscripción de contratos en los que media precio o entrega de metálico, se haga constar la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago, y el artículo 21.2.º de la misma, en su nueva redacción dada por la Ley de Medidas de Prevención del Fraude Fiscal 36/2006, de 29 de noviembre, exige que en dichas escrituras se identifiquen los medios de pago en los términos del artículo 24 de la Ley del Notariado, el cual establece, en su párrafo 4.º, que «a tal fin, y sin perjuicio de su ulterior desarrollo reglamentario, deberá identificarse si el precio se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, su cuantía, así como si se efectuó en metálico, cheque bancario o no, y, en su caso, nominativo o al portador, otro instrumento de giro o bien mediante transferencia bancaria», lo cual no sucede en este caso respecto de la totalidad del precio. Y la obligación de consignar el medio de pago es un requisito necesario para su inscripción en el Registro de la Propiedad, tal como señala la Exposición de Motivos de la Ley 36/2006. Dicho artículo 24 de la Ley del Notariado ha sido concretado por la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2006, la cual en su apartado Primero establece que «deberá identificarse el medio de pago haciendo constar en la escritura si se realizó en

metálico, cheque bancario nominativo o al portador». En su apartado segundo dispone que «el notario deberá testimoniar en la escritura pública los cheques, instrumentos de giro o documentos justificativos de los medios de pago empleados, que se le exhiban por los otorgantes». Y en su apartado Tercero, lo siguiente: «Si los otorgantes no pudieran acompañar, en todo o en parte del precio, los documentos acreditativos del medio de pago empleado, el notario deberá no sólo preguntar las causas por las que no se aportan los documentos justificativos del pago, sino también las fechas y los medios de pago empleados, haciendo constar en la escritura, bajo la responsabilidad en los términos que procedan de los otorgantes, sus manifestaciones al respecto». Lo cual no se cumple en el documento calificado, ya que no se identifica el medio de pago. Y el artículo 177 del Reglamento Notarial, en su nueva redacción dada por el Real Decreto 1804/2008, de 3 de noviembre, desarrolla el citado artículo 24 de la Ley del Notariado en los mismos términos. Y para que conste expido la presente en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento. Fdo.: Beatriz Bernal Aguilar (firma ilegible)».

III

Doña M. A. S. R., en su calidad de parte compradora interesada en la inscripción de su adquisición, interpone recurso mediante escrito que tiene entrada en el Registro de la Propiedad de Almadén el 13 de abril de 2009, en el que además de una serie de antecedentes de hecho que según el informe de la Registradora se refieren a otros documentos ya inscritos y que no afectan al objeto de este recurso contra la calificación, realiza las siguientes alegaciones contra la suspensión de la calificación que le ha sido notificada: «I. Al comparecer la tutora (M. A. S. R.) como representante de uno de los vendedores que es incapaz, y a su vez compradora, existen intereses contra-

puestos ente el tutelado y su tutora, por lo que es necesario el nombramiento del defensor judicial, tal como establece el artículo 299 del Código Civil. Entiende esta recurrente, que no existe conflicto de intereses (intereses contrapuestos), pues el incapaz no vende bien inmueble alguno, porque dicho bien inmueble del que era titular su padre fue vendido en vida de éste, esto es, el 19 de febrero de 2003, antes de su fallecimiento el 30 de marzo de 2003, pues se trataba de una venta perfeccionada, donde ambas partes habrían recibido las contraprestaciones pactadas en dicho documento. Por ello, y tal como informó doña Cristina Martínez Sosa (anterior Registradora del Registro de la Propiedad de Almadén) no es necesario el nombramiento de defensor judicial (del incapaz) ni la obtención de nueva autorización judicial por tratarse de una elevación a público de un acto dispositivo (la venta) ya perfeccionado. Esto es, el propietario (A. S.) realizó un acto de desplazamiento patrimonial de un bien del que era titular, y donde el incapaz, heredero posteriormente, aún no ostentaba derecho alguno sobre bien o propiedad de su padre. Así, el vendedor del bien el 19-02-2003 era su legítimo propietario; el Sr. A. S. y, el comprador, esta recurrente, pero dichas cualidades no se transmutan por haber fallecido cualquiera de las partes contratantes, y la única obligación que quedó fue, ya que se realizó la transmisión «*inter vivos*» en documento privado, la de elevar a público dicho documento, si el comprador o incluso los herederos del vendedor así lo solicitaban (pacto tercero del contrato privado de compraventa), y entendemos que el defensor judicial deberá concurrir cuando exista el desplazamiento patrimonial de un bien del que sea titular el incapaz, pero, en el presente caso, dicho desplazamiento se dio en el momento de la venta (pacto cuarto del contrato privado de compraventa) ya que se realizó en aquella fecha la entrega de la posesión de dicho bien inmueble, y por tanto, no

pasó a formar parte del caudal relicto del vendedor, en el momento de la aceptación de la herencia del mismo. Es evidente que no concurren en el presente caso conflicto de intereses o intereses contrapuestos que impidan la inscripción de la escritura pública de 27 de septiembre de 2007 de elevación a público de dicha compraventa. III. No queda determinado el régimen económico matrimonial de los adquirentes. Pues bien, los compradores tienen la vecindad civil catalana, pues doña M. A. S. R. nació en Barcelona, y don A. C. G. nació en Barcelona, y contrajeron matrimonio el día 6 de febrero de 1986 en Barcelona, por tanto su régimen económico matrimonial es el foral, por tanto al no haber otorgado capitulaciones matrimoniales se rigen por el de separación de bienes, como así, la propia Registradora entiende en su ordinal IV (que a continuación expon-dremos). IV. Tratándose de un bien adquirido por ambos cónyuges sujetos al régimen de separación de bienes (ya sea el legal o el convencional) debe expresarse la proporción indivisa en que adquieren, tal como exigen los artículos 90.2 y 54 del Reglamento Hipotecario, expresando la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos, que permitan conocerla indubitadamente. Cabe decir, y así existen numerosas Resoluciones y amplia jurisprudencia, que cuando se adquiere un bien por cónyuges, y no se determina la cuota o alícuota en la compraventa, se entiende adquirida por mitades indivisas, en especial en el régimen de separación de bienes, incluso, para aquellos supuestos en el que el bien se adquiere con los recursos económicos de uno de los cónyuges exclusivamente, y sin embargo se otorga documento privado o público de compraventa sin especificar la parte alícuota en la que adquiere, siendo cuestión de prueba el supuesto contrario, y no el supuesto, igual al que nos ocupa que nada se dice. V. Al tratarse de escritura pública por la que se adquiere a título oneroso un bien inmueble le es de apli-

cación lo establecido en el artículo 10 de la ley Hipotecaria, que exige que en la inscripción de contratos en los que media precio o entrega de metálico se haga consta la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago, y el artículo 21.2 de la misma, en su nueva redacción dada por la Ley de Medidas de Prevención del Fraude Fiscal 36/2006, de 29 de noviembre. Debemos señalar que las disposiciones transitorias de la Ley 36/2006 nada dicen de la dicha obligación de aquellas transmisiones que se hubieren realizado y perfeccionado con anterioridad a la entrada en vigor de la misma, recordemos que dicha compraventa se perfeccionó el 19 de febrero de 2003, por lo que el fedatario público no tendría obligación alguna respecto al mandato recogido en dicha Ley, sólo sería aplicable para aquellas ventas anteriores, pero cuyo pago se realizara con posterioridad a la entrada en vigor de dicha ley, caso que no concurre en el presente supuesto. De todo lo expuesto hasta el momento cabe concluir que ninguno de los motivos expuesto en la calificación de 11 de marzo de 2009 por la Registradora doña Beatriz Bernal Aguilar, son justificativos de la suspensión de la inscripción del documento público de fecha 27 de septiembre de 2007 otorgado por don Jorge Colmeiro de las Cuevas, Notario del Ilustre Colegio de Notarios de Catalunya, pues, entendemos, que dicho documento público no adolece de defecto o error que impida su inscripción. Recordemos en este punto, que se solicita la inscripción de la mitad indivisa de la finca 3.670 de Agudo, de la cual uno de los copropietarios de la otra mitad indivisa es hermano (don A. S. R.) de la recurrente, también adquirida al padre el 15 de septiembre de 1993, participando el mismo en la escritura de aclaración o rectificación de 25 de enero de 2007, con número de protocolo 376 otorgada por don Jorge Colmeiro de la Cuevas, documento público que se realizó a instancia de la

anterior Registradora Doña Cristina Martínez Sosa».

IV

La Registradora declara trasladar el expediente al Notario autorizante a los efectos de lo dispuesto en el artículo 327.5 de la Ley Hipotecaria con fecha 17 de abril de 2009, el cual acusó recibo del mismo el 21 del mismo mes y año, sin que haya presentado en plazo alegación alguna.

La Registradora emitió informe el día trece de mayo de dos mil nueve y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 9.2, 14, 16, 271, 299, 1.225, 1.227, 1.316, 1.333 y 1.344 del Código Civil; 762 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 3, 9, 10, 18, 21, 32 y 254 de la Ley Hipotecaria; 1, 17, 17bis, 23, 24.2 y 27 de la Ley del Notariado; Ley de Medidas de Prevención del Fraude Fiscal 36/2006, de 29 de noviembre; 10 y siguientes del Código de Familia de Cataluña aprobado por Ley 9/1998, de 15 de julio; 51 y 54 del Reglamento Hipotecario y 143, 145, 159, 161 y 177 del Reglamento Notarial, en su nueva redacción dada por el Real Decreto 1804/2008, de 3 de noviembre; Instrucción de la Dirección General de Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2006; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 19, 20, 26, 27, 28 y 29 de junio de 2000, 21 y 24 de febrero, 4, 13, 14 y 15 de marzo, 15 de julio y 19 de diciembre de 2003, 9 y 10 de enero de 2004, 14, 20 y 28 de febrero, 18 de mayo y 1 de octubre de 2007, 26 de mayo de 2008, 2 y 15 de junio, 6 de julio y 5 de septiembre de 2009, y 5 de marzo de 2010.

1. En el presente recurso se ha de determinar si es o no conforme a Derecho la calificación registral por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa otorgado en su día, con previa autorización judicial, por el tutor del vendedor hoy fallecido, por la parte compradora y por los herederos del vendedor fallecido, habiendo sido declarado incapaz uno de dichos herederos que comparece representado por su tutor que es, a su vez, uno de los compradores en el documento privado ahora elevado a público. En el contrato privado se declaró recibido en el momento de su firma parte del precio, quedando aplazado el resto, que se confiesa recibido en la escritura de elevación a público. Los compradores son un matrimonio que afirman estar casados en régimen de separación de bienes, sin especificar si este régimen es convencional o legal supletorio, y sin que resulte de la escritura las participaciones o cuotas de sus respectivas adquisiciones.

La Registradora suspende la inscripción por las siguientes razones: 1. Existir conflicto de intereses entre uno de los herederos del vendedor fallecido, declarado incapaz, y su tutor, al concurrir en este último la condición de parte compradora en el mismo contrato de compraventa, por lo que entiende la Registradora que es necesario el nombramiento de defensor judicial con base en lo dispuesto en el artículo 299 del Código Civil; 2. No especificarse si el régimen económico matrimonial de separación de bienes alegado por los compradores es convencional o el legal supletorio; 3. No identificarse la participación indivisa que cada uno de los compradores adquiere en la finca transmitida; y 4. No acreditarse los medios de pago del precio pactado, y tratarse de una escritura por la que se adquiere a título oneroso un bien inmueble, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21 y 254 de la Ley Hipotecaria

y artículos 24 de la Ley del Notariado y 177 del Reglamento Notarial, y Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de Medidas de Prevención del Fraude Fiscal.

La recurrente se opone a la calificación, en cuanto al primero de los defectos notificados, por entender que no existe tal conflicto de intereses puesto que el incapaz no vende bien inmueble alguno, dado que dicho bien inmueble, del que era titular su padre, fue vendido en vida de éste a la fecha del documento privado de venta (19 de febrero de 2003). Se trataría, por tanto, de una venta entonces perfeccionada, en la que ambas partes habían recibido las contraprestaciones pactadas en dicho documento, no siendo necesario el nombramiento de defensor judicial ni la obtención de nueva autorización judicial por tratarse de una elevación a público de un acto dispositivo ya perfeccionado. En cuanto al segundo de los defectos, por entender que dada la vecindad civil catalana de los adquirentes debe aplicarse el régimen de separación de bienes como el régimen foral supletorio, conforme a la legislación catalana aplicable. En cuanto al tercero de los defectos notificados, por considerar que en las adquisiciones por cónyuges hay que presuponer la igualdad de cuotas salvo prueba en contrario en caso de impugnación, con independencia de la procedencia del dinero invertido en la misma. Y por último, en cuanto al cuarto de los defectos recurridos, por entender que la Ley 36/2006 no se aplica a las transmisiones que se hubieren realizado y perfeccionado con anterioridad a la entrada en vigor de la misma, entendiéndose que la fecha a la que hay que estar es a la del documento privado de 19 de febrero de 2003.

2. En cuanto al primero de los defectos señalados, su resolución exige dilucidar si es posible inscribir una escritura en la que se eleva a público un documento privado de compraventa teniendo en cuenta que: a) En el momento de la

elevación a público del documento privado el vendedor había fallecido; b) Uno de los herederos del vendedor ha sido declarado incapaz con posterioridad a la fecha en que se suscribió el documento privado; c) En la escritura, el incapaz está representado por su tutora, la cual resulta ser uno de los compradores; d) Del total precio de la compraventa (seis mil diez euros y doce céntimos), sólo seiscientos un euros y un céntimos se declararon pagados en el momento de la firma del documento privado, en tanto que el resto de dicho precio de cinco mil cuatrocientos nueve euros con once céntimos se confiesan recibidos por la parte vendedora antes del acto en la escritura calificada.

Es cierto, conforme alega la recurrente, que la venta en su día realizada se perfeccionó al tiempo de la celebración del documento privado ahora elevado a público, pero a pesar de ello, tal y como tiene resuelto este Centro Directivo en sus Resoluciones de 15 de julio de 2003 y 9 de enero de 2004, desde el punto de vista del Registro de la Propiedad sólo puede considerarse como fecha en la que se produjo el negocio cuya inscripción se pretende la del documento público. Así resulta de las siguientes consideraciones: a) La fehaciencia de la que habla el artículo 1.227 del Código Civil sólo se extiende «a la fecha» del documento y no a su contenido negocial, ni a la identidad de las personas que en el mismo intervinieron, ni acredita la capacidad natural de dichas personas para la celebración del acto o contrato documentado; b) La exigencia de documento auténtico que establece el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento respecto a los títulos formales que pretenden su acceso al Registro de la Propiedad no puede entenderse satisfecha en este caso, a los efectos de eludir la aplicación de las normas legales que prescriben la intervención del defensor judicial, por cuanto el documento privado con fecha fehaci-

ciente (desde la fecha del fallecimiento del vendedor) carece de fuerza probatoria respecto del «hecho que motiva su otorgamiento» (vid. Resolución de 18 de octubre de 1989); c) La Ley sujeta a autorización judicial no sólo la enajenación o gravamen de bienes inmuebles, sino también la renuncia de derechos y la cesión a terceros de los créditos que el tutelado tenga contra el tutor (vid. artículos 271, n.º 2 y 3, y 272, n.º 7, del Código Civil y concordantes del Código de Familia de Cataluña, artículo 212, n.º 1.c) y g), por lo que con mayor motivo se han de sujetar a la misma exigencia las cartas o confesiones de pago aplazado que permiten entender extinguidas las deudas que el tutor tuviese contraídas con el tutelado (cfr. artículo 1.156, n.º 1, del Código Civil), siendo así que del total precio de la compraventa, según el documento privado, sólo se paga en el propio acto una parte, mientras que la mayor parte de dicho precio resulta aplazado y ahora confesado su pago en el documento de elevación a público.

En la fecha del otorgamiento de la escritura pública la compradora actúa simultáneamente como compradora y como representante del heredero incapaz para elevar a público el documento privado en su día celebrado, existiendo conflicto de intereses. Además en el presente supuesto, como se ha indicado, sólo una mínima parte del precio pactado resulta confesada en el documento privado ahora elevado a público, quedando aplazada la mayor parte de dicho precio precisamente hasta el momento del otorgamiento de la presente escritura pública de venta, en la que la compradora en su condición de tutora del menor y, a la vez, compradora declara que el precio pactado y aplazado está pagado. Dicha confesión de pago realizada al tiempo del otorgamiento de la escritura de elevación a público, es una declaración nueva que no está comprendida en el documento privado elevado a público y que produce

efectos jurídicos nuevos y relevantes para el tutelado, en la medida en que podría conllevar, eventualmente, una renuncia de los derechos o créditos que el tutelado pueda tener contra el tutor-comprador por razón de dicho precio aplazado; lo que podría determinar la existencia de conflicto de intereses entre tutor y tutelado, sin que, dada la limitación del recurso a las cuestiones que se relacionan directa e inmediatamente con la calificación del Registrador (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), deba entrarse ahora a analizar la necesidad o no de una autorización judicial por razón de esa eventual renuncia al derecho o crédito del tutelado, como tampoco sobre la eventual aplicabilidad al caso de las limitaciones previstas por el artículo 1.459, n.º 1, del Código Civil, extremos que no se prejuzgan. Procede, pues, confirmar el defecto señalado en la calificación basado en la existencia de un conflicto de intereses entre tutor y tutelado, lo que exige el nombramiento de defensor judicial de conformidad con el artículo 299 del Código Civil, desestimando el recurso interpuesto en cuanto a este extremo.

3. En cuanto al segundo de los defectos comprendidos en la nota de calificación recurrida, es relativo a la necesidad de especificar si el régimen económico matrimonial de separación de bienes de los adquirentes es convencional o el legal supletorio, siendo así que, en cuanto a las circunstancias del documento calificado, el mismo está otorgado en Cataluña, por los dos cónyuges compradores que declaran conjuntamente estar casados en régimen de separación de bienes, tener su domicilio en Santa Coloma de Gramanet (Barcelona), y sin que en el documento se haga declaración expresa alguna respecto de la veracidad civil de los otorgantes.

Pues bien, hay que recordar que el artículo 161 del Reglamento Notarial, redactado por el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, estableció que, respecto de

los españoles, se determinaría su «vecindad civil por el lugar del otorgamiento, salvo que manifieste el interesado otra cosa», de donde se colegiría del conjunto de las circunstancias indicadas contenidas en la escritura calificada que la vecindad civil de los otorgantes habría de entenderse que es la catalana al haberse otorgado la escritura en Cataluña, con las consecuencias que de ello se derivarían en orden a la determinación, a falta de pactos o capitulaciones en contrario, del régimen económico-matrimonial de los adquirentes. Sin embargo, el citado inciso del artículo 161 del Reglamento Notarial («y la vecindad civil por el lugar del otorgamiento, salvo que manifieste el interesado otra cosa») fue declarado nulo por la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala de lo Contencioso-Administrativo– de 20 de mayo de 2008, por entender que la presunción de conexión del lugar del otorgamiento del documento público con la acreditación de una determinada vecindad civil es contraria a las previsiones del artículo 14 del Código Civil, sin que guarde relación alguna con las formas de adquisición de una concreta vecindad civil, que tampoco resulta de la simple manifestación del interesado. Argumenta el Tribunal su declaración de nulidad afirmando que la «forma de acreditación de la vecindad civil, por el lugar del otorgamiento, salvo que manifieste el interesado otra cosa» supone el estableciendo reglamentariamente «una presunción sobre la realidad de tal vecindad civil que no se corresponde con la regulación de la adquisición de la misma, establecida en el artículo 14 del Código Civil», añadiendo que «la acreditación supone entender justificada la realidad de tal circunstancia, de manera que debe corresponder con la adquisición de la misma según las previsiones legales, no cabe entender acreditada una determinada vecindad civil que no responde a las previsiones legales que permiten obtenerla y hacerla valer. Y es lo cierto que ello no sucede en este caso, sin que exija

mayores argumentaciones, teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 14 del Código Civil la vecindad civil se adquiere de diversos modos, nacimiento, residencia..., que puede mantenerse después de mudar el domicilio a territorio con distinto régimen civil, a lo que se unen factores como la libertad de elección de Notario, que puede no corresponder con el territorio de residencia del interesado».

Por otra parte, en esta materia hay que partir de la doble premisa de que, por una parte, uno de los rasgos distintivos de nuestro Derecho civil ha sido, históricamente, la diversidad legislativa y, por otra parte, el hecho de que son cada vez más frecuentes los cambios de residencia que, con el transcurso del tiempo, pueden comportar un cambio de vecindad civil. Pero este cambio no implica en nuestro Ordenamiento la modificación del régimen económico matrimonial, que continuará siendo el legal supletorio que en su día correspondiera, atendidas las normas que disciplinan los conflictos de Derecho interregional, o el pactado en su momento en capítulos matrimoniales, los cuales –sean éstos ante o postnupciales–, se regulan reconociendo una amplia libertad a los otorgantes a la hora de establecer su régimen económico matrimonial.

Partiendo de tales postulados, el presente recurso, en lo que se refiere al defecto ahora examinado, ha de resolverse aplicando la doctrina contenida en las Resoluciones de este Centro Directivo de 15 de junio de 2009 y 5 de marzo de 2010, conforme a las cuales el régimen económico matrimonial de separación de bienes puede ser el régimen legal supletorio, en defecto de capítulos, cuando así lo determine la aplicación de las normas de Derecho interregional, o uno de los posibles regímenes convencionales, siendo necesario que el Notario, a la hora de redactar el instrumento público conforme a la voluntad común de los otor-

gantes –que deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico–, despliegue la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es el régimen económico matrimonial que rige entre los esposos. En tal sentido, establece el artículo 159 del Reglamento Notarial que si dicho régimen fuere el legal bastará la declaración del otorgante, lo cual ha de entenderse en el sentido de que el Notario, tras haber informado y asesorado en Derecho a los otorgantes, y con base en las manifestaciones de éstos (que primordialmente versan sobre datos fácticos como su nacionalidad o vecindad civil al tiempo de contraer matrimonio, su lugar de celebración o el de la residencia habitual y la ausencia de capítulos –cfr. artículos 9.2 y 16.3 del Código Civil–), concluirá que su régimen económico matrimonial, en defecto de capítulos, será el legal supletorio que corresponda, debiendo por tanto hacer referencia expresa a tal circunstancia –el carácter legal de dicho régimen– al recoger la manifestación de los otorgantes en el instrumento público de que se trate. De este modo, quedan suficientemente cubiertas, fuera del proceso, las necesidades del tráfico jurídico.

Por lo demás, como afirma la Resolución de 15 de junio de 2009, «el criterio anteriormente expuesto tiene una clara confirmación en el último párrafo del apartado quinto del citado artículo 159 del Reglamento Notarial, que, al referirse al posible régimen económico matrimonial de origen capitular, establece que el notario «identificará la escritura de capitulaciones y en su caso, su constancia registral, y testimoniará, brevemente, el régimen acreditado, salvo que fuere alguno de los regulados en la ley, en que bastará con hacer constar cuál de ellos es». Y es que no tendría sentido que si, en este supuesto, el Notario debe precisar el tipo elegido entre los posibles regímenes convencionales, no haya de hacer una precisión equivalente –la relativa a su ca-

rácter legal– cuando tal régimen derive de la aplicación de las normas que disciplinan los posibles conflictos de Derecho interregional, desvaneciendo así toda posible duda sobre origen legal o convencional del régimen económico matrimonial reseñado en la escritura». Por tanto, debe desestimarse el recurso también en cuanto a este extremo.

4. En cuanto al tercero de los defectos, relativo a la necesidad de que de la escritura calificada resulte la respectiva participación que cada uno de los cónyuges adquiere en la finca transmitida, el mismo ha de ser igualmente confirmado. Conforme establece de manera explícita el artículo 54 del Reglamento Hipotecario: «Las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisaran la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos, que permitan conocerla indudablemente». Este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse reiteradamente sobre la necesidad de que el título presentado a inscripción, ya se trate de un documento notarial, judicial o administrativo, contenga dicha porción ideal matemática de cada uno de los adquirentes, siempre que se constituya una comunidad romana o por cuotas entre una pluralidad de adquirentes, y ello por exigencias del principio de especialidad hipotecaria, que impide poder aplicar la presunción de igualdad del artículo 393 Código Civil, ya que dicha presunción en modo alguno puede admitirse como definitiva a efectos de fijar la verdadera extensión del derecho.

Las adquisiciones de cónyuges casados en régimen económico matrimonial de separación de bienes, si bien con ciertas limitaciones por razón del interés familiar protegido, crean entre los cónyuges un pro indiviso ordinario, romano o por cuotas al que le es plenamente aplicable dicha doctrina, como también ya tiene establecido este Centro Directivo en las resoluciones citadas en los «Vistos».

5. Por lo que se refiere al cuarto de los defectos recurridos, esto es el relativo a la necesidad de acreditar los medios de pago del precio en su día pactado en el contrato privado de venta ahora elevado a público, procede también ratificar la nota de calificación recurrida siguiendo la doctrina reiterada de este Centro Directivo.

En efecto, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», en particular, entre otras, las de 6 de julio y 5 de septiembre de 2009), la cuestión relativa a la constancia de los medios de pago en escritura pública no es algo esencialmente novedoso en nuestro ordenamiento (baste recordar la normativa que tradicionalmente lo ha exigido en materia de inversiones extranjeras y control de cambios), si bien la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de Medidas de Prevención del Fraude Fiscal, por la que se procede a modificar los artículos 17, 23 y 24 de la Ley del Notariado, y 21 y 254 de la Ley Hipotecaria, incorpora elementos muy distintos e impone nuevas obligaciones que permiten concluir acerca de cuál ha sido la voluntad del legislador.

El artículo 10 de la Ley Hipotecaria, que no ha sido modificado, establece que «en la inscripción de contratos en los que haya mediado precio o entrega en metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiere hecho o convenido el pago».

Por su parte, el artículo 177 del Reglamento Notarial en su versión previa a la reforma producida por el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, exigía que en las escrituras públicas se hiciera constar «el precio o valor de los derechos», debiéndose determinar el mismo con «arreglo al sistema monetario oficial de España, pudiendo también expresarse las cantidades en moneda o valores extranjeros, pero reduciéndolos simultáneamente a moneda española».

De la normativa anterior se deducía claramente que no existía obligación legal alguna de hacer constar los medios de pago –entendiendo por tales los concretos cauces o vías empleados o previstos para satisfacer el precio o contraprestación–, sino tan sólo el montante del precio y forma del pago. La simple comparación entre el artículo 10 de la Ley Hipotecaria y el vigente artículo 24 de la Ley del Notariado demuestra –si no se quiere concluir en una interpretación absurda en el sentido de que el Legislador no ha aportado nada novedoso– que de aquel precepto de la Ley Hipotecaria no se derivaba obligación de concreción de medios de pago y fechas del mismo respecto de aquellas escrituras que tenían por objeto transmisiones inmobiliarias o constituciones de derechos reales sobre bienes inmuebles, ya que no debe confundirse forma de pago (artículo 10 de la Ley Hipotecaria) con identificación de medios de pago (artículos 24 de la Ley del Notariado y 21 y 254 de la Ley Hipotecaria).

Dicho marco normativo ha sido objeto de una importante revisión a raíz de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, que introduce reformas en la legislación hipotecaria y notarial con el objetivo fundamental de que la respectiva actuación de los Notarios y Registradores contribuya activamente en la prevención del fraude fiscal. Como pone de manifiesto la Exposición de Motivos de dicha Ley, que constituye un elemento relevante para conocer cuál ha sido la voluntad del legislador, el fraude fiscal es un fenómeno del que derivan graves consecuencias para la sociedad en su conjunto, por lo que frente a los comportamientos defraudatorios, la actuación de los poderes públicos debe encaminarse no sólo a la detección y regularización de los incumplimientos tributarios, sino también a evitar que esos comportamientos se produzcan. En este sentido, la citada Exposición de Motivos destaca que el «fortalecimiento del con-

trol y la prevención del fraude fiscal es un compromiso del Gobierno» y que, atendiendo a las líneas estratégicas de la lucha contra el fraude se incluyen «un conjunto de medidas tendentes a potenciar las facultades de actuación de los órganos de control, con remoción de los obstáculos procedimentales que pudieran perjudicar la eficacia de la respuesta al fenómeno del fraude». En este contexto general, una de las finalidades de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, según su Exposición de Motivos, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce aquélla «se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y el empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles. Para ello se establece la obligatoriedad de la consignación del Número de Identificación Fiscal (NIF) y de los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles. La efectividad de estas prescripciones queda garantizada al fijarse como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales escrituras. Esta figura del cierre registral ante incumplimientos de obligaciones de origen fiscal no constituye en ningún caso una novedad en nuestro Ordenamiento. Debemos recordar, en efecto, que la normativa vigente ya prevé la figura del cierre registral en relación, por ejemplo, con las declaraciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones».

6. Para conseguir tales objetivos, la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, modificó, entre otros y en relación con la materia específica que es objeto del presente recurso, el artículo 24 de la Ley del Notariado, así como los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria.

Así, el párrafo cuarto del artículo 24 de la Ley del Notariado, en su nueva redacción, establece que en «las escrituras re-

lativas a actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles se identificarán, cuando la contraprestación consistiere en todo o en parte en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes». Y el mismo precepto delimita el contenido y extensión con que ha de realizarse esa identificación de los medios de pago, en los siguientes términos: «... sin perjuicio de su ulterior desarrollo reglamentario, deberá identificarse si el precio se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, su cuantía, así como si se efectuó en metálico, cheque, bancario o no, y, en su caso, nominativo o al portador, otro instrumento de giro o bien mediante transferencia bancaria».

En lo relativo a la calificación de los Registradores de la Propiedad respecto de los extremos objeto de debate en este recurso, la reforma se centra en dos aspectos:

a) La obligación de comprobar si las escrituras públicas a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado expresan no sólo «las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos» (disposición que se mantiene en su redacción anterior), sino, además, «la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862» (artículo 21 de la Ley Hipotecaria).

b) El cierre del Registro respecto de esas escrituras públicas en las que consintiéndolo el precio en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, «el fedatario público hubiere hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los

medios de pago empleados» –apartado tercero del mismo artículo 254–. En tales casos, esto es, negativa total o parcial a identificar el medio de pago, se entenderá que tales escrituras están aquejadas de un defecto subsanable, pudiéndose subsanar éste a través de otra escritura «en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados» (artículo 254.4 de la Ley Hipotecaria).

7. En desarrollo del artículo 24 de la Ley del Notariado, el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, modificó el artículo 177 del Reglamento Notarial, a la sazón vigente al tiempo del otorgamiento de la escritura calificada, con el precedente de la Instrucción de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2006. En dicho precepto reglamentario se fijaron las siguientes reglas:

Los Notarios deberán identificar en las referidas escrituras el precio, haciendo constar si éste se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento, la cuantía, así como el medio o medios de pago empleados y el importe de cada uno de ellos.

Si el pago se produjo con anterioridad, el Notario hará constar la fecha o fechas en que se realizó y el medio de pago empleado en cada una de ellas.

Además, se distingue entre acreditación y manifestación de la identificación de los medios de pago. En el primer supuesto, se exige del Notario que testimonie los «los cheques, instrumentos de giro o documentos justificativos de los medios de pago empleados, que se le exhiban por los otorgantes». En el segundo caso –imposibilidad por parte de los otorgantes de acompañar, en todo o en parte del precio, los documentos acreditativos del medio de pago empleado–, el Notario «deberá no sólo preguntar las causas por las que no se aportan los documentos justificativos de pago, sino

también las fechas y los medios de pago empleados, haciendo constar en la escritura, bajo la responsabilidad en los términos que procedan de los otorgantes, sus manifestaciones al respecto».

Por último, si el otorgante se niega a identificar el medio de pago, en todo o en parte, el Notario deberá hacer constar tal circunstancia en la escritura pública. Además, le advertirá, haciéndolo constar también en la escritura, que suministrará a la Administración Tributaria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley del Notariado y a través del Consejo General del Notariado, la información relativa a dicha escritura.

8. De cuanto antecede resulta que, según la normativa vigente, respecto de la identificación de los medios de pago empleados, el Registrador en su calificación deberá comprobar que en la escritura se hayan hecho constar los extremos a que se refiere el artículo 24 de Ley del Notariado –a la que remite el propio artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria–, según las reglas especificadas en el artículo 177 del Reglamento Notarial, y que no consta negativa alguna a aportar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados. Como ya expresó este Centro Directivo en la Resolución de 18 de mayo de 2007, «Obviamente, sí que debe examinar el registrador, por el contenido de la misma escritura, que es su canon de control, si existen omisiones en esa identificación. Por ejemplo, si se dice que el precio es una cantidad determinada, pero de la suma de los importes identificados por el notario resulta que hay una parte no identificada; o, en el mismo sentido, si no existe mención alguna en la escritura pública acerca de cuáles son los medios de pago o, por supuesto, si los otorgantes se negaron total o parcialmente a identificarlos».

9. Por lo que se refiere a la concreta calificación registral impugnada, tiene

ésta por objeto una escritura de elevación a público, otorgada el 27 de septiembre de 2007, de un documento privado de compraventa fechado el 19 de febrero de 2003, en el que se pactó la entrega de la posesión de la finca desde el día de la firma del documento privado. Sin prejuzgar ahora el momento, a los efectos de resolver el recurso respecto del defecto ahora examinado, en que en tales condiciones se produjo la transmisión del dominio en favor del comprador, en todo caso resulta evidente que en la escritura pública se produce una declaración de la parte vendedora por la que se confiesa recibida la totalidad del precio de la compraventa, incluida la parte que quedó aplazada en el momento de la firma del documento privado. Por ello, resulta aplicable a este acto la normativa vigente en el momento de su fecha respecto de la identificación de los medios de pago empleados, según resulta no sólo de la letra sino también del espíritu de las disposiciones de los artículos 24 de Ley del Notariado, 21.2 de la Ley Hipotecaria y 177 del Reglamento Notarial. A tal efecto, cabe recordar que, según el apartado Quinto de la Instrucción de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2006, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, y en conexión con su deber de «velar por la regularidad no sólo formal sino material» de los actos o negocios jurídicos que autorice –artículo 24 de la Ley del Notariado–, el Notario deberá consignar los medios de pago en todas aquellas escrituras que se autorice a partir de la entrada en vigor de dicha norma, circunstancia ésta que concurre en el presente caso.

Opone a ello el recurrente que las disposiciones transitorias de la Ley 36/2006 nada dicen de las obligaciones de declarar sobre los medios de pago empleados respecto de las transmisiones que se hubieran realizado y perfeccionado con anterioridad a su entrada en vigor,

siendo así que la compraventa objeto del documento calificado fue perfeccionada en la fecha del contrato firmado suscrito el 19 de febrero de 2003. Se plantea, pues, la necesidad de examinar el ámbito de aplicación temporal de las citadas normas con relación al presente caso. La escritura calificada de elevación a público del citado documento privado fue autorizada el 27 de febrero de 2007, cuando el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, que dio nueva redacción al artículo 177 del Reglamento Notarial en los términos antes examinados estaba ya en vigor. En efecto, el Real Decreto citado se publicó en el «BOE» de 29 de enero de 2007, entrando en vigor el día siguiente, conforme a su Disposición final segunda. Por otra parte, las Disposiciones transitorias que contiene se refieren a materias ajenas a la aquí considerada. Finalmente, como ya dijo este Centro Directivo en su Resolución de 5 de septiembre de 2009, el objeto del artículo 177 del Reglamento Notarial no es el de regular la forma de los pagos, sino la forma de su constancia en los instrumentos públicos que documenten actos o contratos que tengan por objeto una mutación jurídico-real con contraprestación en dinero y, por lo tanto, las sucesivas redacciones dadas al mismo por los Reales Decretos 45/2007 y 1804/2008, o el más reciente Real Decreto 1/2010, de 8 de enero, serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque los pagos a que se refieran hubieran tenido lugar en un momento anterior.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso presentado, confirmando la nota de calificación recurrida, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

Contra esta resolución, los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos

meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*

RESOLUCIÓN de 3 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 1 de Roses, a inscribir un mandamiento judicial. («BOE» núm. 192 de 9 de agosto de 2010.)

En el recurso interpuesto por don J. P. M., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Roses número 1, don Manuel Bernal Domínguez, a inscribir un mandamiento judicial.

HECHOS

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Girona se siguió Juicio Ordinario número 310/2002 a instancia de don G. G contra las mercantiles «Eurobrava, S.A.», «Grupo de Centralización Inversora Barcinova 91, S.A.», y «Habitat Savir, S.L.». Por sentencia dictada el 29 de septiembre de 2004 se condenó a la parte demandada a otorgar a favor de don G. G., escritura pública de venta de la parcela n.º 11 del sector centro de la Urbanización Santa Rosa del Puig Rom de Roses, previa inscripción si así fuere necesario de exceso de cabida de la finca matriz, registral 4.261 de Roses, (de la que procede aquella por segregación) por el precio de 895.000 pesetas (5.379,06 euros) confesado recibidos con anterioridad. Por auto 16 de

febrero de 2006 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Girona dictado en Procedimiento de Ejecución de título Judicial procedente de otro Juzgado 7/2005, se despacha ejecución y se requiere a «Eurobrava, S.A.», «Grupo de Centralización Inversora Barcinova 91, S.A.», «Havit Sabir, S.L.» e ignorados herederos a fin de que en el plazo de diez días procedan a otorgar la citada escritura pública de venta. Por auto de 30 de julio de 2008, el titular del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Girona, dictado en autos 7/2005, dispuso tener por emitida por las entidades «Eurobrava, S.A.», «Grupo de Centralización Inversora Barcinova 91, S.A.», y «Habitat Savir, S.L.» la declaración de voluntad de venta a los legítimos herederos de don G. G., de la finca objeto de la demanda, con expresión de que el precio de venta fue 895.000 pesetas (hoy 5,379,06 euros), confesado recibidos con anterioridad, y todo ello previa inscripción si fuese necesario del exceso de cabida de la finca matriz. Y mediante mandamiento expedido el 24 de febrero de 2009 por la Secretaria del citado Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Girona, se hizo constar la firmeza de auto y se dispuso la inscripción de la compraventa.

II

Presentada la citada documentación en el Registro de la Propiedad de Roses n.º 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «1. Hechos: El día 14 de abril de 2009, ha sido presentado en este Registro de la Propiedad, mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia n.º I de Girona, el 24 de febrero de 2009, en procedimiento de ejecución de título judicial n.º 7/2005, con asiento de presentación número 1400 del libro Diario 45, habiéndose solicitado su inscripción registral. Se acompañaron como documentos complementarios los siguientes: 1.–Testimonio expedido el 24 de febrero de 2009, de la sentencia que se ejecuta, dictada el 29 de septiembre de

2004, por el Juzgado de Instrucción de Girona, en juicio ordinario 310/2002, en la que se ordena otorgar a favor de don G. G. «escritura pública de venta»; y del auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1, el 16 de febrero de 2.006, por el que también se ordena otorgar la misma «escritura pública». 2.-Testimonio expedido el 24 de febrero de 2009, del auto dictado el 30 de julio de 2.008, en el que se dispone que se tiene por emitida por las entidades Eurobrava, S.A., Grupo de Centralización Inversora Barcinova y Habita Savir, S.L., la declaración de voluntad de «venta a los legítimos herederos de don G. G.». 3.-Certificación librada el 11 de febrero de 2009, por el Juzgado de Instrucción 2 de Girona, acreditativo de la firmeza de la sentencia. 4.-Fotocopia incompleta de «consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales». 5. - Fotocopia del contrato privado de compraventa a favor del Señor G. G. 2. Fundamentos de derecho: 1.-La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de marzo de 2008, referida a un procedimiento similar al presente exige para la inscripción del exceso de cabida en procedimientos declarativo que se de cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria. En este caso dice la sentencia que se ha dirigido contra todas las personas desconocidas que puedan resultar perjudicadas, pero de ello no se desprende que se hayan cumplido los requisitos de los mencionados preceptos entre los cuales está el traslado al Ministerio Fiscal y la citación a los titulares de los predios colindantes, los cuales son conocidos, por lo que no basta con la demanda genérica a cuantas desconocidas personas puedan resultar afectadas, tal como se deduce de la regla 3.^a el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. 2.-Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de julio de 2006 y 22 de mayo de 2007, suspenden la inscripción del auto judicial dictado en ejecución de sentencia por el

que se ordena la inscripción de un inmueble cuando la sentencia objeto de ejecución condena al demandado al otorgamiento de la escritura pública de compraventa a que se contrae el documento privado. Todo ello con base en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario que autoriza a calificar al Registrador la incongruencia en el auto de ejecución que ordena librar testimonio del auto para su inscripción, cuando el fallo de la sentencia ordena la elevación a escritura pública del contrato privado. Como dicen ambas Resoluciones, el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de los autos y negocios jurídicos (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 1279 y 1280 del Código Civil, que exigen como fórmula la escritura pública). 3.-El artículo 53.7 de la Ley 13/1992, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social dice en lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en el título, lo cual es de aplicación al caso, pues se trata de exceso de cabida de base inmatriculadora. Tal certificación no se acredita fehacientemente, extremo necesario para el acceso al régimen de la propiedad, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento. 4.-El artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario establece que en la inscripción del título en el Registro debe constar si el sujeto es soltero, casado, viudo o separado o divorciado y de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyuga, el régimen económico matrimonial. Dado que el régimen supletorio matrimonial italiano, pues de la inscripción resultarían posibles derechos a favor del cónyuge del adquirente (artículo 51.9.a del Reglamento Hipotecario). Por todo lo cual acuerdo suspender la ins-

cripción del documento presentado, por los defectos subsanables de no quedar acreditado que se hayan cumplido los requisitos de los artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria; no aportarse la escritura pública ordenada en la sentencia; no aportarse certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, auténtica; y no consignarse el estado civil, y en su caso el régimen matrimonial y/o identidad del cónyuge de don G. G. Vigente el asiento de presentación, el interesado o el Notario autorizante del título, y en su caso la autoridad judicial o funcionario que lo hubiere expedido, podrán solicitar dentro del plazo anterior que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria (artículo 323 de la Ley Hipotecaria). La anterior nota de calificación (...). En Roses, a 29 de abril de 2009. El Registrador de la propiedad. D. Manuel Bernal Domínguez (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. P. M., actuando en nombre y representación de los Señores doña M. E. C., doña E. G., don P. C. G. y don S. G. esposa e hijos y, a su vez, herederos del Sr. G. G., interpone recurso en virtud de escrito de fecha veinticinco de mayo de dos mil nueve, en el que hace constar: «En relación a la inscripción del exceso de cabida: a). El Señor G. G. adquirió una parcela que debía segregarse de la finca registral 4261 de Rosas (contrato privado y Sentencia dictada que así lo declara). Por tanto, la parcela propiedad del causante de los recurrentes se encuentra debidamente inscrita en el Registro, puesto que forma parte de dicha finca registral. b). El Juzgado de Primera Instancia i Instrucción número 2 de Girona condeno a la vendedora y a la actual titular registral a otorgar la escritura de venta de la parcela, de forma que la misma quedara debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, como finca independiente i a

favor del comprador. c). Con dicha finalidad, debía inscribirse en la finca matriz el exceso de cabida necesario a la parcela vendida, si así fuere necesario. El Sr. Registrador suspende la inscripción del mandamiento librado por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Girona porqué entiende que no se ha acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos para la inscripción del exceso de cabida, cuando en vistas de la descripción actual de la finca matriz esta dispone de superficie suficiente para llevar a cabo la segregación y, por lo tanto, no es necesario inscribirse ningún exceso de cabida. En efecto, tal y como resulta de la nota simple informativa que se acompaña como documento número 4, obtenida poco antes de presentarse el mandamiento en el Registro, la finca cuenta con un resto sin describir (es decir, que no puede atribuirse a otras parcelas ni porciones, ni tampoco a las otras parcelas todavía no segregadas de la finca matriz que se detallan y describen a continuación en la misma nota, con la superficie correspondiente a cada una de ellas), de 1217'50 m², más que suficiente para segregar la parcela comprada, sin necesidad de inscribir el exceso de cabida. Por tanto, no debe exigirse la acreditación de requisito alguno en relación con un exceso de cabida que no ha de inscribirse, ni son aplicables los artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria ni, en definitiva, puede denegarse la inscripción de la orden judicial, emitida en cumplimiento de una sentencia que ha de ejecutarse, según dispone el artículo 18 de la Ley orgánica del Poder Judicial, en sus propios términos, que disponen una inscripción de exceso de cabida solo si es necesario, que no lo es. Respecto al otorgamiento de la escritura pública.—Ciertamente el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige la observancia de las normas civiles sobre forma y documentación de los actos y negocios jurídicos, pero ni el artículo 3 de la Ley Hipotecaria ni el 1279 del Código civil

exigen la otorgamiento de escritura pública como formula para instrumentalizar una compraventa, como se dice en la calificación recurrida, sino que exigen que dicho negocio conste en documento público, que no es lo mismo. Y no hay duda de que un mandamiento emitido por un Juzgado de Primera Instancia, en un proceso tramitado con todas las garantías, es un documento público que permite dar cumplimiento a dichos preceptos. Así se recoge incluso en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria que permite la inscripción de negocios traslativos de dominio mediante «...documento auténtico expedido por la autoridad judicial...» Pero es que, además, el otorgamiento de escritura se presenta cuanto menos como absurda en el presente caso, puesto que en la misma únicamente actuaría el mismo Juez de Primera Instancia, actuando en nombre de la vendedora que no ha dado cumplimiento voluntario a la sentencia (artículo 706 de la LEC) y del comprador que fallecido (fallecimiento que impide que el mismo Registro exija la inscripción a su favor, de forma que coincida lo ordenado en el fallo de la sentencia y su ejecución). Por tanto, no existe infracción de los preceptos invocados ni justificación para la suspensión o denegación de la inscripción, que supone un uso excesivo de las competencias del Sr. Registrador y una invasión de las competencias del órgano judicial, puesto que en definitiva se está cuestionando la idoneidad del Auto y mandamiento judiciales que ordenan la inscripción con respecto a la Sentencia dictada, cuestión de índole exclusivamente procesal y facultad del Tribunal. Y en este sentido, además, la resolución del Juzgado de la que el mandamiento lleva causa (documento número 5 que se acompaña), aparece como totalmente ajustada a la legalidad, en concreto, al propio artículo 708 de la LEC, que establece que, una vez el Juzgado tenga por emitida la declaración de voluntad, como sucede en el presente caso, «...el ejecu-

tante podrá pedir que se libe, con testimonio del auto, mandamiento de anotación o inscripción en el Registro o Registros que correspondan, según el contenido y objeto de la declaración de voluntad...» previsión que la calificación recurrida deja vacía de contenido, en base a una infracción que no es tal (de los artículos 1280 CC y 3 LH que, como hemos dicho, no exigen escritura sino documento público). La imposibilidad del Registrador de denegar la inscripción de un mandato judicial ha sido declarada por el Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en el recurso gubernativo 19/99, que fue resuelto mediante Auto de 3 de enero de 2000».

IV

El Registrador emitió su informe el día 23 de junio de 2009, mantuvo su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. El día 29 de junio el Registrador remite escrito de la Ilma. Magistrada-Juez del Juzgado de 1.^a Instancia número 1 de Girona en el que se remite al contenido del título dictado en su día, no formulando alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 24 y 117 de la Constitución, 1279 y 1280 del Código Civil; artículos 3, 18, 20, 82, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; los artículos 100 y 287 del Reglamento Hipotecario; los artículos 708, 790 y 791 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 29 de julio de 2006, 28 de mayo de 2007, 17 de marzo de 2008 y 17 de marzo de 2009.

1. En un procedimiento judicial de elevación a público de documento privado de compraventa, se dicta auto teniendo por emitida la declaración de

voluntad de venta a favor de los herederos del comprador, y por mandamiento se ordena la inscripción a su nombre de la finca vendida, que se segrega de una finca registral. El Registrador suspende la inscripción del mandamiento, además de por otros defectos que no se recurringen, por los defectos subsanables de no quedar acreditado que se hayan cumplido los requisitos de los artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria para inscribir el exceso de cabida en la fina matriz y por no aportarse la escritura pública de elevación a público de documento privado ordenada en la sentencia.

2. Antes de entrar en el estudio de los defectos recurridos, cabe recordar la doctrina de esta Dirección General (cfr., por todas, las Resoluciones de 7 de noviembre de 1990 y 24 de febrero de 2006) acerca del alcance de la calificación registral de los documentos judiciales, conforme a lo dispuesto en artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Dicha doctrina mantiene que el Registrador ha de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables, sin que le competa calificar su fundamento jurídico. Por el contrario sí debe calificar la competencia del Juez o Tribunal, las formalidades extrínsecas del documento presentado, la congruencia entre el procedimiento seguido y el mandamiento judicial que se presenta, además de los obstáculos que surjan del Registro. Respecto de los trámites esenciales del procedimiento ha de velar para que no se produzca indefensión procesal patente del titular de los derechos inscritos, ya que los efectos de la cosa juzgada se limitan a quienes hayan sido parte en el procedimiento.

3. En cuanto al primer defecto alega el recurrente que según resulta de nota simple del Registro, la finca matriz dispone de superficie suficiente (1217,50 metros cuadrados) para llevar a cabo la segregación y que por lo tanto no es preciso inscribir ningún exceso de cabida, ni

son aplicables los artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria. De los asientos del Registro, como resulta también de la certificación incorporada al expediente, resulta que la finca registral 4261 de Roses, es una finca integrada por diversas parcelas todas ella del sector Puig Rom, mientras que la finca objeto del presente recurso esta en el sector Centro, no existiendo superficie inscrita en este sector, por lo que para que pueda tener lugar la segregación es necesaria la previa inscripción del exceso de cabida. Y si bien este Centro Directivo ha admitido que en un procedimiento declarativo, aunque no sea de los especialmente establecidos en la legislación hipotecaria al efecto, se acuerde la inscripción de un exceso de cabida, para ello será preciso que se cumplan los requisitos exigidos para estos últimos procedimientos. En el caso que motiva este expediente, no se han cumplido los requisitos exigidos para la protección de los titulares de predios colindantes, a los que se deja indefensos por no haber tenido trámite para intervenir en una resolución judicial que les puede perjudicar. La citación de los titulares de estos predios es una exigencia para inscribir el exceso de cabida en el procedimiento del expediente de dominio, debiendo realizar tal citación cuando se pretenda inscribir un exceso en un procedimiento declarativo ordinario, sin que como dice el Registrador en su nota, baste una demanda genérica frente a cuantas personas puedan resultar afectadas.

4. El segundo defecto de la nota consiste en que, según el Registrador, debe aportarse escritura pública. Y en este punto debe confirmarse también la nota de calificación. Y es que, en efecto, dispone el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que «1. Cuando una resolución judicial o arbitral firme condene a emitir una declaración de voluntad, transcurrido el plazo de veinte días que establece el artículo 548 sin que

haya sido emitida por el ejecutado, el tribunal, por medio de auto, resolverá tener por emitida la declaración de voluntad, si estuviesen predeterminados los elementos esenciales del negocio. Emitida la declaración, el ejecutante podrá pedir que se libere, con testimonio del auto, mandamiento de anotación o inscripción en el Registro o Registros que correspondan, según el contenido y objeto de la declaración de voluntad. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos».

En consecuencia, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad las declaraciones de voluntad dictadas por el Juez en sustitución forzosa del obligado, cuando estén predeterminados los elementos esenciales del negocio; pero en nada suplen a la declaración de voluntad del demandante, que deberá someterse a las reglas generales de formalización en escritura pública (cfr. artículos 1217, 1218, 1279 y 1280 del Código Civil, artículo 3 de la Ley Hipotecaria y artículos 143 y 144 del Reglamento Notarial). Por todo ello, lo procedente es entender que la Ley de Enjuiciamiento Civil no dispone la inscripción directa de los documentos presentados, sino que la nueva forma de ejecución procesal permite al demandante otorgar la escritura de elevación a público del documento privado compareciendo ante el Notario por sí solo, apoyándose en los testimonios de la sentencia y del auto que suple la voluntad del demandado. El auto del artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tan sólo viene a hacer innecesaria la comparecencia de la autoridad judicial en el otorgamiento del negocio o contrato de la persona cuya voluntad ha sido suplida judicialmente.

Por el contrario, sí sería directamente inscribible, en virtud del mandamiento judicial ordenando la inscripción, el testimonio del auto firme por el que se su-

plan judicialmente las declaraciones de voluntad del obligado a prestarlas, si se tratara de negocios o actos unilaterales, para cuya inscripción bastara, en su caso, la resolución judicial que supla la declaración de voluntad unilateral del demandado (como sería el ejercicio de un derecho de opción, el consentimiento del titular de la carga para la cancelación de un derecho real de garantía o de una condición resolutoria por cumplimiento de la obligación garantizada, entre otros casos), siempre que no lo impida la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos.

5. En el caso presente el auto dictado al amparo del artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tiene por emitida la declaración de voluntad de venta a favor de los legítimos herederos del comprador. Serán quienes acrediten esta condición quienes deberán comparecer ante el Notario, y otorgar la escritura de compraventa, apoyándose en los testimonios de la sentencia y del auto que suple la voluntad del vendedor demandado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 3 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*

RESOLUCIÓN de 4 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad n.º 3 de Alicante, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo prorrogada. («BOE» núm. 192 de 9 de agosto de 2010.)

En el recurso interpuesto por doña M. N. G. P. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo prorrogada.

HECHOS

I

Presentada en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3 instancia suscrita por doña M. N. G. P. por la que se solicita la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por doña M. N. G. P., el día 26/01/2009, bajo el asiento número 912, del tomo 114 del Libro Diario y número de entrada 499, que corresponde a instancia firmada en esta Oficina el día 26 de enero de 2.009, por dicha señora, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: a) En cuanto a la anotación letra B de la finca 34.321 a que se refiere la instancia, no cabe realizar operación alguna, ya que dicha anotación se encuentra cancelada por la anotación letra F de dicha finca, en virtud de mandamiento expedido el día 20 de enero de 2006, por el Juzgado de Primera Instancia número uno de Alicante, en el procedi-

miento, ejecutivo 661/1984.–Y b) En cuanto a la anotación letra A de la referida finca 34.321, no puede precederse a su cancelación, ya que la misma se encuentra prorrogada por su anotación letra D, en virtud de mandamiento expedido el día 29 de julio de 1987 por el Juzgado de 1.ª Instancia número cinco de Alicante, es decir, antes de la entrada en vigor del nuevo artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que se rige por el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario. El párrafo 2.º del artículo 199 del Reglamento Hipotecario dice: «Las anotaciones preventivas ordenadas por la Autoridad Judicial no se cancelarán por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la Ley, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas».–Fundamentos de Derecho.– Artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199.2 de su Reglamento. Y por considerarlo un defecto insubsanable se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta calificación (...) Alicante, cuatro de febrero del año dos mil nueve. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo.: Fernando Trigo Portela».

II

Contra la anterior nota de calificación, doña M. N. G. P. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 4 de marzo de 2009 argumentando que la anotación preventiva se encuentra extinguida por caducidad, al no haber sido prorrogada en los términos establecidos en la legislación actualmente vigente ya que con arreglo a la nueva situación, las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años, salvo que sean prorrogadas, teniendo en cuenta que las prórrogas a su vez tendrán un plazo de duración de otros cuatro años, de modo que habiendo transcurrido más de cuatro años desde la entrada en vigor

de la Ley 1/2000, sin que se haya solicitado nuevamente su prórroga, dicha anotación de embargo se encuentra cancelada. Todo ello de acuerdo con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria en su redacción establecida por la Disposición Final 9.^a, apartado 2, de la citada Ley 1/2000 y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de julio de 2005.

III

El Registrador emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199.2 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000, así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de mayo de 2000, 24 de mayo de 2001, 11 y 23 de mayo de 2002, 27 de febrero, 12 de noviembre y 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero, 23 de mayo, 3, 11 y 18 de junio, 21 de julio y 30 de noviembre de 2005, 21 de febrero, 5, 7 18 y 21 de abril de 2006; 17 de octubre de 2007, 13 de mayo y 19 de septiembre de 2008, entre otras.

1. El recurso tiene su origen en la negativa del Registrador a cancelar por caducidad una anotación preventiva de embargo, que fue prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, cuestión sobre la que ya existe doctrina consolidada de este Centro Directivo.

2. Según lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, «las anotaciones preventivas ordenadas por la Autoridad Judicial no se

cancelarán por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la Ley, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas». Este párrafo fue introducido en la reforma reglamentaria aprobada por Decreto de 17 de marzo de 1959, y tuvo por objeto impedir toda indefensión del anotante, al no prever el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en su primitiva redacción (la anterior a la modificación operada en el mismo por la Ley de Enjuiciamiento Civil), exclusivamente una única prórroga de cuatro años.

En efecto, el texto del artículo 86, ap. 1.º, de la Ley Hipotecaria que estuvo vigente hasta el día 8 de enero de 2001 venía a establecer que las anotaciones preventivas, cualquiera que fuera su origen, caducaban a los cuatro años, salvo aquéllas que tuvieran señalado un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, se permitía una única prórroga por un plazo de cuatro años más. La existencia de esta prórroga única de cuatro años venía provocando especiales problemas en el caso de las anotaciones preventivas judiciales, por lo que en la reforma reglamentaria de 1959 se consideró que debían mantener su vigencia durante toda la vida del proceso, teniendo en cuenta que la duración de éste no es previsible, e incluso que puede tener una duración superior a los cuatro años. La introducción del párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario supuso la prórroga indefinida de estas anotaciones preventivas judiciales hasta que se dictara resolución firme en el proceso en que se hubieran adoptado, de manera que no caducaban por transcurrir el plazo de cuatro años. En este sentido se expresa la Exposición de Motivos del Decreto de 17 de marzo de 1959, donde puede leerse: «La prórroga de vigencia de las anotaciones preven-

tivas ordenadas por la autoridad judicial en determinadas circunstancias estaba impuesta por la experiencia procesal y era unánimemente solicitada para impedir que la caducidad de tales asientos se convirtiera en arma inadmisibles de litigantes de mala fe». Esta finalidad fue asumida con claridad por este Centro Directivo en Resoluciones de 25 de septiembre de 1972, 24 de mayo de 1990, 25 de mayo de 1990, 11 de abril de 1991, 29 de mayo de 1998, 6 de marzo de 1999 y 6 de mayo de 2000, entre otras muchas.

La nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en virtud de la Disposición Final Novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, incorpora en este punto una importante innovación: la posibilidad de solicitar, no una única prórroga, sino prórrogas sucesivas. En este sentido, para evitar la caducidad, se hace necesario solicitar sucesivas prórrogas de todas las anotaciones preventivas, incluidas las judiciales, sin que se pueda entender que éstas, una vez prorrogadas, no caducan hasta que así lo ordene expresamente la autoridad que las decretó. Desde esta perspectiva, el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario debe considerarse derogado.

Ocurre, sin embargo, que desde el punto de vista de Derecho transitorio, en el momento de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil, existían numerosas anotaciones preventivas, prorrogadas muchos años antes, sobre las que podía dudarse si iban a continuar o no en dicha situación de prórroga indefinida. Esta es la cuestión principal que se plantea en el presente recurso.

3. Todo cambio legislativo plantea el problema de decidir por qué legislación deben regirse los actos realizados y las situaciones creadas bajo el imperio de la antigua ley, cuyos efectos todavía persisten en el momento de entrar en vigor

la ley nueva. Eso es lo que ocurría con las anotaciones preventivas judiciales prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que no contempló expresamente el problema. No obstante, cabía interpretar, aplicando los principios que inspiran la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 1/2000, que las anotaciones practicadas antes de entrar en vigor la Ley debían seguirse rigiendo por la legislación anterior, aunque podría pedirse y obtenerse su revisión y modificación con arreglo al nuevo artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Aun teniendo en cuenta este principio, parecía dudosa la solución a adoptar en cuanto a las anotaciones prorrogadas judicialmente antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, regidas por el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario. Así cabía interpretar que tales anotaciones prorrogadas ya no estaban sujetas a prórroga indefinida, sino que transcurridos los primeros cuatro años, debía solicitarse una nueva prórroga. Lo que ocurre es que en ese momento (el de entrada en vigor de la Ley 1/2000) podían existir prórrogas judiciales que hubieran durado ya cuatro años, de manera que una interpretación rigurosa de este principio obligaría a solicitar la prórroga en el mismo momento de entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, entendiéndose caducadas en caso contrario.

Con el objeto de resolver estos problemas de Derecho transitorio, se dictó la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000. Se consideró derogado el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, con base a lo cual se determinó lo siguiente: «el principio general del Derecho del carácter no retroactivo de las normas, salvo que en ellas se disponga lo contrario, recogido en el artículo 2.3 del Código Civil significa que las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad antes de la

entrada en vigor de la Ley 1/2000, esto es, antes del 8 de enero de 2001, deben regirse por la legislación anterior. Por el contrario, las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad una vez en vigor la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, caducarán automáticamente una vez transcurrido el plazo por el que se haya ordenado la prórroga, computado desde la fecha de la anotación misma de prórroga, pudiendo practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos». A ello se añade en el punto VI: «Con relación a las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no será necesario, por tanto ordenar nuevas prórrogas, ni procederá practicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad caso de que a pesar de todo se libre mandamiento de prórroga».

El fundamento del criterio interpretativo de este Centro Directivo fue incrementar la seguridad jurídica, de tal manera que las diversas situaciones posibles en el momento de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil no ofrecieran dudas. De esta manera, podían plantearse tres posibilidades diferentes. En primer lugar, la de aquellas anotaciones preventivas que se solicitasen a partir de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que quedaban sujetas al artículo 86 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción, es decir, sometidas a un plazo de caducidad de cuatro años, siendo susceptibles de prórrogas sucesivas. En segundo lugar, estaban las anotaciones preventivas practicadas antes de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se sometían a este mismo régimen, es decir, caducaban a los cuatro años, pero admitían prórrogas sucesivas con arreglo al nuevo régimen, y no una única prórroga como ocurría con anterioridad. Finalmente estaba el caso de las anotaciones preventivas prorrogadas antes de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil. En este

tercer supuesto, siendo la prórroga, y no la anotación, lo que se había practicado antes de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil, la solución adoptada es que continuaran rigiéndose por la anterior legislación, aplicándose lo dispuesto el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, considerándose por tanto la prórroga indefinida, sin necesidad de solicitar su renovación a los cuatro años.

Para evitar todo tipo de equivocaciones en cuanto a este tercer supuesto, la Instrucción de 12 de diciembre de 2000 se refiere a las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento judicial «presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000», resultando así que el momento clave a los efectos de saber si se les aplica una u otra legislación es el de la práctica del asiento de presentación, con independencia de la fecha de la resolución judicial en que se hubiera acordado. De esta manera, si el asiento de presentación es posterior a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aunque la resolución judicial sea de fecha anterior y cite el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, resultará que el régimen aplicable será el del nuevo artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que antes de que finalice la primera prórroga de cuatro años, para evitar la caducidad será preciso solicitar una nueva prórroga. Por el contrario, si el mandamiento judicial interesando la prórroga se presenta en el Registro de la Propiedad antes de entrar en vigor de la Ley 1/2000, queda sometido al régimen del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, aunque la anotación de la prórroga se practique efectivamente después su entrada en vigor.

En definitiva, con la interpretación sentada por la Instrucción de 12 de diciembre de 2000 quedó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no era necesario ordenar nuevas prórrogas y que no cabe su cancelación por cadu-

cidad. Por el contrario, si la prórroga se ha decretado expresamente y presentado en el Registro con posterioridad a la Ley de Enjuiciamiento Civil, por cuatro años, podrá cancelarse por caducidad cuando transcurra el plazo de prórroga sin que se haya vuelto a prorrogar. Criterio que ha sido confirmado en numerosas Resoluciones de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los Vistos), dándose ahora por reproducidas, sin que proceda ahora recogerlas de nuevo en toda su extensión.

4. Asumido este criterio, para este Centro Directivo se hizo preciso establecer un plazo razonable para cancelar la anotación, tras la firmeza de la resolución judicial que pone fin al proceso, teniendo en cuenta las siempre previsible dilaciones en la expedición de la documentación judicial. Por ello, se reitera aquí el criterio adoptado por este Centro Directivo, desde la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 1998, en el sentido de aplicar analógicamente lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria, de manera que se reconozca un plazo de seis meses, contados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, para poder proceder a su cancelación. Este mismo enfoque es el que se ha venido reiterando en otras Resoluciones posteriores, concretamente en las de 11 de mayo de 2002, 23 de mayo de 2002, 27 de febrero de 2004, 12 de noviembre de 2004, 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero de 2005, 23 de mayo de 2005 y 18 de junio de 2005. Además de ello, como se recoge en las Resoluciones de 3 de junio de 2005 y 11 de junio de 2005, si esta cancelación no se ha instado y la anotación y su prórroga no están canceladas cuando se presenta el testimonio del auto de adjudicación que se inscribe, dicha anotación ha de entenderse vigente, porque las anotaciones prorro-

gadas no caducan, y en consecuencia no pueden cancelarse de oficio transcurridos los cuatro años de vigencia y los de su prórroga, de manera que la adjudicación derivada del procedimiento ejecutivo que motivó la anotación de embargo, debe haberse presentado en el Registro antes de que caduque la anotación preventiva de embargo o, si está prorrogada, mientras no se haya cancelado expresamente.

5. En conclusión, de los antecedentes fácticos expuestos resulta, tal y como indica la nota de calificación, que la anotación preventiva fue objeto de prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que queda sometida a prórroga indefinida en los términos del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, de manera que no cabe la cancelación por caducidad de la misma, sin perjuicio de que, una vez transcurridos seis meses, computados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, se pueda solicitar su cancelación. Ello supone que el defecto ahora confirmado será fácilmente subsanable mediante la acreditación de la fecha de la citada resolución judicial firme, que –dada la antigüedad de la anotación preventiva– presumiblemente tendrá más de seis meses.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

Contra esta resolución, los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los

artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 4 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 7 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina n.º 1 de Lugo, por la que se deniega la anotación preventiva de embargo, constando previamente anotada la situación de concurso. («BOE» núm. 192 de 9 de agosto de 2010.)

En el recurso interpuesto por doña María José Castro Rebolo, Letrada de la Administración de la Seguridad Social, en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la nota de calificación de la Registradora Interina de la Propiedad de Lugo número 1, doña Patricia Oliveros Villar, por la que se deniega la anotación preventiva de embargo, constando previamente anotada la situación de concurso.

HECHOS

I

El 5 de junio de 2009, la Unidad de Recaudación Ejecutiva 27/03, de la Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Lugo, presenta, en el Registro de la Propiedad de Lugo número 1, mandamiento solicitando la anotación preventiva del embargo practicado sobre la finca propiedad de la entidad «Ambulancias Lugo, S. L.». Las providencias de embargo cuya anotación se solicita son de fecha 28 de noviembre de 2008 y 14 y 20 de enero de 2009. La

propietaria de las fincas embargadas se encuentra en situación de concurso voluntario, que fue declarado por Auto del Juzgado de lo Mercantil de Lugo de fecha 28 de mayo de 2009.

II

Presentado el mandamiento en el Registro de la Propiedad de Lugo número 1 es calificado de la siguiente forma: «Se presenta el citado mandamiento solicitando anotación preventiva de embargo sobre una finca propiedad del demandado, la entidad Ambulancias Lugo, S. L., entidad que se encuentra en situación de concurso voluntario en virtud de procedimiento seguido en el Juzgado de lo Mercantil de Lugo, procedimiento 855/09 en el que, con fecha 28-5-2009, se dictó auto ordenando la anotación del concurso voluntario, anotación practicada con fecha 5 de junio. En el mandamiento presentado solicitando anotación preventiva de embargo resulta que las providencias de embargo son de fecha 28-11-2008 y 14 y 20-1-2009, pero nada se dice en relación a que los bienes no resulten necesarios para continuar la actividad profesional. Fundamentos de Derecho. Conforme al artículo 54 de la Ley Concursal, declarado el concurso, no podrán iniciarse ejecuciones singulares judiciales o extrajudiciales, ni seguirse apremios administrativos o tributarios contra el patrimonio del deudor, Podrán continuarse aquellos procedimientos administrativos de ejecución en los que se hubiera dictado providencia de apremio con anterioridad a la fecha de declaración del concurso, siempre que los bienes objeto del embargo no resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial el deudor. A la vista de los anteriores hechos y fundamentos de derecho, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender la inscripción solicitada en base al citado defecto, que se considera subsanable. Contra esta calificación (...). Lugo, a 18 de junio de

2009. La Registradora Interina (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María José Castro Rebolo, Letrada de la Administración de la Seguridad Social, en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 3 de julio de 2009, en base entre otros a los siguientes argumentos: «Primero.–El 5/6/2009, la Unidad de Recaudación Ejecutiva 27/03 de la Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Lugo presenta en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Lugo mandamiento solicitando la anotación preventiva del embargo practicado sobre la finca propiedad de la entidad Ambulancias Lugo, S. L. Las providencias de embargo cuya anotación se solicita son de fecha 28/11/2008 y 14 y 20/1/2009. Segundo.–La propietaria de las fincas embargadas se encuentra en situación de concurso voluntario, que fue declarado por Auto del Juzgado de lo Mercantil de Lugo de fecha 28/5/2009. Se adjunta copia de la publicación realizada en el «BOE» el 9/6/2009 de la declaración del concurso como documento n.º 2. Tercero.–El Registro de la Propiedad n.º 1 de Lugo resuelve suspender la práctica de la anotación en tanto no se subsane el siguiente defecto: acreditación de que los bienes embargados no resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor, conforme a lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley Concursal. Cuarto.–Disconforme con la calificación realizada, y dentro del término establecido, se interpone el presente recurso gubernativo, al que se adjunta copia de la calificación impugnada como documento n.º 3. Fundamentos de Derecho Primero.–Como se desprende con claridad de la exposición de hechos anterior, los embargos practicados por la TGSS son ante-

riores a la fecha de declaración del concurso. Por tanto, en ningún momento se ha contravenido la norma contenida en el artículo 55.1 de la Ley Concursal, según la cual «declarado el concurso, no podrán iniciarse ejecuciones singulares, judiciales o extrajudiciales, ni seguirse apremios administrativos o tributarios contra el patrimonio del deudor». Expresamente, además, el mismo artículo 55.1, párrafo segundo, establece que «podrán continuarse aquellos procedimientos administrativos de ejecución en los que se hubiera dictado providencia de apremio... con anterioridad a la fecha de declaración del concurso». En este segundo supuesto, la Ley Concursal permite que se continúe el apremio iniciado con anterioridad con un límite: «siempre que los bienes objeto de embargo no resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor». A la vista de la legislación aplicable, entendemos que el embargo practicado por la TGSS es perfectamente válido y como tal debe procederse a su anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, tal y como prevé el artículo 42 LH, para dotar al mismo de la publicidad registral necesaria, puesto que en su práctica no se han contravenido las disposiciones de la Ley Concursal, al ser de fecha muy anterior a la declaración judicial de concurso voluntario. Otra cosa es que la TGSS decidiera continuar el apremio e iniciar el procedimiento de ejecución del embargo practicado, para lo que se deberían respetar los límites que se establecen en el artículo 56 de la Ley Concursal y debería darse entrada a la valoración del Juez del concurso para que por éste se determine si nos encontramos ante un bien necesario para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor. Este concepto jurídico indeterminado, bien necesario o no para la continuidad de la actividad, no debe valorarse en el momento en el que nos encontramos de práctica de la anotación, sino en el posterior de ejecución de

la traba, momento en el que como ya se ha expuesto el Juez de lo Mercantil tiene competencias para impedir la enajenación y paralizar el apremio. Por esa Dirección General se ha dictado resolución en fecha 7/5/2001 en un supuesto en el que se pretendía por la Administración Tributaria la anotación de un embargo que se había practicado con posterioridad a la declaración del concurso de acreedores. En la misma se señala que ello no es obstáculo para la práctica de la anotación puesto que ésta es una mera medida cautelar que en nada obsta al concurso. La eficacia que la traba ha de tener sobre el concurso la ha de decidir el Juez de lo Mercantil, permitiendo o no la enajenación del bien trabado».

IV

La Registradora emitió informe el día 21 de julio de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 24 y 51 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; Sentencias del Tribunal Supremo –Sala de Conflictos de Jurisdicción y de Competencia– 10/2006, de 22 de diciembre; 2/2008, de 3 de julio, y 5/2009, de 22 de junio, así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio y 2 de octubre de 2009.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de tomar anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, constando previamente anotada la declaración de concurso de la sociedad embargada. Debe tenerse en cuenta que las providencias de apremio son de fecha anterior al Auto de declaración de concurso, pero no se acredita –registralmente tampoco está reflejado– el pronunciamiento del Juez de

lo Mercantil de que los bienes objeto de embargo no resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor.

2. La cuestión de si se trata o no de bienes del concursado afectos a su actividad profesional o empresarial o a una unidad productiva de su titularidad (que son los únicos a los que la suspensión de la ejecución pudiera afectar), es una cuestión de apreciación judicial, a la que no se extiende la calificación registral. A este respecto no consta registralmente la afección del bien a las actividades profesionales o empresariales del deudor, por lo que la valoración va a depender de factores extrarregistrales cuya consideración sólo puede apreciarse en vía jurisdiccional.

El artículo 24.4, inciso final, de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, literalmente determina que practicada la anotación preventiva no podrán anotarse respecto de un bien o derecho, más embargos o secuestros posteriores a la declaración del concurso que los acordados por el Juez de éste, salvo lo establecido en el apartado 1 del artículo 55 de esta Ley.

Por su parte, el artículo 55.1, párrafo segundo, que es el que interesa en este expediente, señala que podrán continuarse aquellos procedimientos administrativos de ejecución en los que se hubiera dictado providencia de apremio y las ejecuciones laborales en las que se hubiera embargado bienes del concursado, todo ello con anterioridad a la fecha de declaración del concurso, siempre que los bienes objeto de embargo no resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor. El apartado tercero de dicho precepto establece que las actuaciones que se practiquen en contravención de lo establecido en los apartados 1 y 2 anteriores serán nulas de pleno derecho.

3. El apartado 2.º del artículo 22 del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, modificado por la Disposición Final Decimosexta de la Ley 22/2003, Concursal, dispone que, en caso de concurso, los créditos por las cuotas de la Seguridad Social y conceptos de recaudación conjunta y, en su caso, los recargos e intereses que sobre aquéllos procedan, así como los demás créditos de Seguridad Social, quedarán sometidos a lo establecido en la Ley Concursal. En el apartado tercero del artículo 50 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, dedicado a los «procedimientos de ejecución universal», se establece que si se hubiese dictado providencia de apremio antes de la declaración del concurso, se seguirá el procedimiento recaudatorio en los términos previstos en el artículo 55.1, párrafo segundo, de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

4. La Sala del Tribunal de Conflictos de Jurisdicción y de Competencia del Tribunal Supremo ha tenido ocasión de pronunciarse en varias ocasiones, sobre la cuestión planteada en el presente expediente. La Sentencia 5/2009, de 22 de junio de 2009, remitiéndose a otras anteriores, ha tenido ocasión de hacer las siguientes manifestaciones que son de interés en el presente caso y en su Fundamento jurídico Tercero afirma que:

«la Administración tributaria, cuando un procedimiento de apremio se encuentra en curso y se produzca la declaración del concurso, ha de dirigirse al órgano jurisdiccional a fin de que éste decida si los bienes o derechos específicos sobre los que se pretende hacer efectivo el apremio son o no necesarios para la continuación de la actividad del deudor. Si la declaración judicial es negativa la Administración recuperará en toda su integridad sus facultades de eje-

cución. Si, por el contrario, es positiva pierde su competencia, en los términos establecidos en el citado artículo y con los efectos previstos en el apartado tercero (sic. nulidad) para la hipótesis de contravención. Es, por tanto, improcedente que la Administración haga traba de bienes integrantes del patrimonio del deudor sin que con carácter previo exista un pronunciamiento judicial declarando la no afectación de los bienes o derechos objeto de apremio a la continuidad de la actividad del deudor. Como en el asunto resuelto la Administración no se ha dirigido al órgano judicial, y obtenido de él, una declaración en el sentido expresado el conflicto ha de ser resuelto a favor del órgano judicial».

En este mismo sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo 2/2008, de 3 de julio, realiza una exégesis del alcance de la situación especial que en la Ley Concursal tienen las providencias de apremio de la Seguridad Social en virtud del citado artículo 55.1, párrafo segundo, de la misma, precepto según el cual, si bien «podrán continuarse aquellos procedimientos administrativos de ejecución en los que se hubiera dictado providencia de apremio (...) con anterioridad a la fecha de declaración del concurso», ello sólo puede hacerse, «siempre que los bienes objeto de embargo no resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor».

De este modo, en el Fundamento de Derecho cuarto de la antes citada Sentencia 5/2009, se manifiesta: «... La razón principal, pues, para afirmar la competencia del Juzgado no reside en el mero hecho de no haberse continuado la ejecución por la Tesorería General de la Seguridad Social, como dice el Ministerio Fiscal, sino en que dicha ejecución no podría haberse llevado a cabo en ningún caso sin el previo pronunciamiento judicial acerca de la vinculación de los bienes con la continuidad de la empresa, cuestión que no puede ser decidida unilateral-

mente por la Tesorería. En suma, difícilmente podrá seguirse la ejecución paralela prevista en la Ley Concursal sin una intervención mínima del Juzgado pronunciándose acerca de este extremo, por mucho que la situación de hecho aparentemente, pero sin la intervención judicial, lleve a otra conclusión».

5. En el presente expediente, consta que las providencias de apremio son de fecha anterior al Auto de declaración del concurso, pero no consta, sin embargo, que el Juzgado de lo Mercantil, ante quien se tramita el concurso, se haya pronunciado sobre el carácter no necesario de los bienes trabados para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor, por lo que es plenamente aplicable la doctrina, expuesta en los anteriores fundamentos de Derecho, de la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de Conflictos de Jurisdicción y Competencia 5/2009, de 22 de junio, en el sentido de que la ejecución no puede llevarse a cabo en ningún caso sin el previo pronunciamiento judicial acerca de la vinculación de los bienes con la continuidad de la empresa; siendo nulas, como afirma el apartado 3 del artículo 51 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, todas las actuaciones que se practiquen en contravención de lo establecido en los apartados 1 y 2 del mismo artículo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

Contra esta resolución, los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 7 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 8 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Olot, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Olot, por la que se suspende una escritura de compraventa. («BOE» núm. 192 de 9 de agosto de 2010.)

En el recurso interpuesto por el Notario de Olot, don Ángel Arregui Laborda, contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Olot, doña Pilar Rodríguez Álvarez, por la que se suspende una escritura de compraventa.

HECHOS

I

Mediante escritura otorgada el día 29 de mayo de 2009, ante el Notario de Olot, don Ángel Arregui Laborda, bajo el número 965 de protocolo, la sociedad inmobiliaria Puigsacalm, S. A, declarada en situación de concurso de acreedores voluntario (conservando el deudor las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, quedando sometido el ejercicio de éstas a la intervención de los administradores mediante su autorización o conformidad), vendió a la sociedad Saticem Gestió S. L. U. la finca registral 6445 de Olot con subrogación de crédito hipotecario. En la transmisión de la finca intervinieron los tres administradores concursales para autorizar y dar su conformidad a la venta, resultando del título lo siguiente: «fan constar els compareixents que la present venda no requereix autorització judicial al tractar-se d'un acte de disposició inherent a la conti-

nuació de l'activitat empresarial de la concursada, el que és especialment ratificat pels interventors conforme al que disposen els articles 43 i 44 de la Llei 22/2003, de 9 de julio, i formar part la finca venuda de las existències de la Societat».

Pese a dicha manifestación, la autorización judicial fue solicitada, según resulta de la escritura, habiéndose concedido la misma por Auto de 4 de mayo de 2009, cuya copia se incorpora al título calificado como documento unido, sin firma alguna salvo la de uno de los administradores concursales.

II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Olot el día 29 de mayo de 2009, causando el asiento 2.606 del Diario 89. Dicho documento fue retirado el mismo día y devuelto al Registro el 6 de julio siguiente y fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, la Registradora de la Propiedad que suscribe, ha resuelto suspender la inscripción de la compraventa, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Primero.– Con fecha 29 de mayo de 2009 fue presentada en este Registro de la Propiedad una escritura pública autorizada por el Notario de Olot, don Ángel Arregui Laborda, el 29 de mayo de 2009, en la que la sociedad Inmobiliaria Puigsacalm, S.A, vendía a la sociedad Saticem Gestió, SLU la finca registral 6445 del término de Olot. Dicho documento causó el asiento 2.606 del Diario 89, se retiró el mismo día de su presentación y fue devuelto el 6 de julio. Segundo.–La sociedad vendedora ha sido declarada en situación de concurso de acreedores voluntario, tal y como resulta de los Libros del Registro. En la transmisión de la finca han intervenido los administradores concursales para autorizar y dar su conformidad a la presente venta. Del título referido resulta

«fan constar els compareixents que la present venda no requereix autorització judicial al tractar-se d'un acte de disposició inherent a la continuació de l'activitat empresarial de la concursada, el que és especialment ratificat pels interventors conforme al que disposen els articles 43 i 44 de la Llei 22/2003, de 9 de julio, i formar part la finca venuda de las existències de la Societat». Pese a dicha manifestación, para dicha venta se solicitó autorización judicial, tal y como resulta de la escritura, habiéndose concedido la misma por auto de 4 de mayo de 2009, cuya copia se incorpora al título calificado, pero sin que se haya aportado y exhibido ante el Notario el oportuno testimonio expedido por el Secretario Judicial. Por todo ello, entendiendo que existe una incongruencia entre el hecho de haber solicitado la referida autorización y la posterior manifestación hecha por los administradores concursales de que la misma es innecesaria por tratarse de un supuesto contemplado en la excepción que resulta de los preceptos antes citados, resulta necesario aportar el original de dicho auto, a través de la presentación del oportuno testimonio judicial. Fundamentos de Derecho: El defecto alegado se fundamenta en el principio hipotecario de titulación formal recogido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y el artículo 145-1 de la L.E.C, referida a la fe pública judicial, que señala que «corresponde al Secretario Judicial, con carácter de autoridad, dar fe de las actuaciones procesales que se realicen en el tribunal o ante éste donde quiera que se constituya, así como expedir copias certificadas y testimonios de las actuaciones no secretas ni reservadas a las partes interesadas». Resuelvo. Suspender el presente documento por las razones advertidas. (Sigue pie de recursos). Olot, a veintitrés de julio de dos mil nueve. La Registradora. Firma ilegible.»

III

Don Ángel Arregui Laborda, en su calidad de Notario autorizante, interpone recurso mediante escrito presentado el día treinta y uno de agosto de dos mil nueve, alegando: 1) Que existe discrepancia entre los hechos alegados por la Registradora (centrados en la incongruencia de haberse solicitado autorización judicial y manifestar los administradores en la escritura que no es necesaria) y los fundamentos de derecho (corresponde al Secretario Judicial expedir las certificaciones y testimonios de las actuaciones procesales), en los cuales aquella no argumenta la necesidad de autorización judicial, ni afirma que ésta sea necesaria; 2) Que lo trascendente no es dilucidar a quién corresponde expedir las copias y testimonios de los autos judiciales, sino si es o no necesaria la autorización judicial para verificar la venta que se realizó, y si no es necesaria, no puede la Registradora exigir que se acredite, aun cuando se haya obtenido; 3) Que teniendo en cuenta el objeto de la sociedad vendedora –que según la propia escritura es «la construcción, promoción, financiación, venta y explotación de obras urbanas de toda clase, edificios, locales comerciales y viviendas tanto libres como de protección oficial...»– no es necesaria la citada autorización judicial, conforme a los artículos 43 y 44 de la Ley Concursal 22/2003 de 9 de julio, dado que artículo 43 exceptúa de la misma a los actos de disposición de bienes cuando dichos actos se encuentren dentro de la actividad profesional o empresarial del deudor y el artículo 44 señala que en caso de intervención, y con el fin de facilitar la continuación de la actividad profesional o empresarial del deudor, la administración concursal podrá determinar los actos u operaciones propios del giro o tráfico de aquella actividad, que por razón de su naturaleza o cuantía, quedan autorizados con carácter general; 4) En definitiva, que no siendo necesaria la autorización judicial para la venta, no tiene que ser acreditada ni puede ser exigida

para su inscripción, aún cuando por los motivos que fuere se hubiese obtenido.

IV

La Registradora emitió su informe el día 5 de septiembre de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1216 y 1218 del Código Civil, 3, 18 y 257 de la Ley Hipotecaria, 100 del Reglamento Hipotecario, 145 n.º 1.317 n.º 1 y 319 n.º 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 251 del Reglamento Notarial, 43 y 44 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, y la Resolución de 6 de junio de 2006.

1. En el presente recurso se ha de determinar si es inscribible una escritura de compraventa de una finca perteneciente a una sociedad declarada en concurso de acreedores voluntario, habiendo interviniendo los administradores concursales para dar su conformidad, manifestando no ser necesaria la autorización judicial. De la escritura calificada resulta, sin embargo, que dicha autorización fue concedida, insertándose en la misma una copia del correspondiente auto judicial autorizador, sin firma del Juez, pero no testimonio formal del citado auto, testimonio que el Registrador entiende necesario conforme al principio hipotecario de titulación formal del artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente centra su argumentación en la cuestión relativa a si es o no necesaria la autorización judicial en un caso como el presente, entendiéndose que no lo es y que, por tanto, no puede exigirse la acreditación de algo que no es necesario, aunque se haya concedido. Por ello considera incongruente la nota de califica-

ción de la Registradora, que no señala como defecto la ausencia de autorización judicial sino su falta de acreditación fehaciente.

2. Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, al regular la incidencia de la apertura del concurso en las facultades patrimoniales del deudor, en el caso concreto del concurso voluntario, parte del principio de conservación por aquél de sus facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, sin perjuicio del sometimiento de su ejercicio a la intervención de los administradores concursales, mediante su autorización o conformidad (cfr. artículo 40 n.º 1), y de ciertas restricciones derivadas del principio de la conservación de la masa activa del concurso. Entre estas limitaciones destaca la imposibilidad de enajenar o gravar los bienes y derechos que integran la masa activa sin la previa autorización del Juez hasta la aprobación judicial del convenio o la apertura de la liquidación, según impone el párrafo segundo del artículo 43 de la Ley Concursal. Ahora bien, de tal limitación, el párrafo tercero del mismo artículo exceptúa los actos de disposición inherentes a la continuación de la actividad profesional o empresarial del deudor en los concretos términos fijados por el artículo 44 de la misma Ley, el cual tiende a facilitar la continuación de dicha actividad permitiendo que la administración concursal pueda determinar «los actos u operaciones propios del giro o tráfico de aquella actividad que, por razón de su naturaleza o cuantía, quedan autorizados con carácter general».

En el caso al que se refiere el presente expediente, resulta de la propia escritura que la autorización judicial fue solicitada por los administradores concursales, y que la misma fue concedida por el auto cuya copia se inserta. Por lo tanto, el Juez del concurso no consideró innecesaria dicha autorización, lo que parecería presumir que el acto de disposición autorizado no entra dentro del giro o tráfico

propio de la actividad profesional o empresarial del concursado que, por razón de su naturaleza y cuantía, puede quedar autorizado con carácter general, según el artículo 44 n.º 2 de la Ley Concursal antes citado. Por ello, siendo evidente que la autorización fue concedida y no dispensada, resultaría lógico pedir que se acredite dicha autorización en la forma fehaciente.

3. Si se partiera de esta distinción (cfr. Resolución de 6 de junio de 2006) entre quien adopta la decisión de trascendencia registral, que habrá de ser en todo caso el Juez o Tribunal, y la documentación de tal decisión, el artículo 145 n.º 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción dada por la Ley 13/2009, 3 de noviembre, dispone que «Corresponde al Secretario judicial, con exclusividad y plenitud, el ejercicio de la fe pública judicial en las actuaciones procesales», y en concreto «Expedirá certificaciones o testimonios de las actuaciones judiciales no declaradas secretas ni reservadas a las partes, con expresión del destinatario y el fin para el cual se solicitan».

El testimonio de una resolución judicial, en este caso un auto, es título público a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria (bien sea como título principal, o, como es el caso, como complementario), pues según los artículos 1.216 del Código Civil y 317-1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los Secretarios Judiciales a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él (cfr. artículo 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); y conforme al artículo 319.1 de dicha Ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su

caso intervengan en ella (cfr. artículo 1.218 del Código Civil).

En consecuencia, en aquellos casos en que resulte necesaria la autorización judicial para los actos de enajenación o gravamen de bienes o derechos que integren la masa activa del concurso, será preciso para obtener su inscripción registral que se acredite ante el Registrador la obtención del oportuno auto autorizatorio, por medio del correspondiente testimonio extendido por el Secretario Judicial que acredite la autenticidad y el contenido del citado auto, dando fe del mismo, aún cuando, como ocurre en el presente caso, no conste la firma del Juez.

4. Ahora bien, una vez afirmado lo anterior, lo que sucede en este caso es que, negada la necesidad de la autorización judicial por los administradores concursales en la propia escritura al afirmarse que la venta documentada constituye un acto inherente a la continuación de la actividad empresarial de la concursada, la Registradora, frente a ello, se limita a señalar en su nota de calificación la incongruencia existente entre el hecho de haber solicitado la autorización y la posterior manifestación hecha por los administradores concursales de que la misma es innecesaria, por lo que considera necesario aportar el testimonio judicial del auto. No se contiene en la nota de calificación ningún otro argumento o fundamento que justifique la exigibilidad legal de la autorización judicial, en atención a la concurrencia o no concurrencia de los presupuestos legales que habilitan su exención, exigibilidad de la autorización que por ser un «prius» de su documentación fehaciente constituye una condición previa a la exigibilidad de esta última. Por ello, en los términos en que ha sido formulada, no puede confirmarse la calificación recurrida.

Esta Dirección ha acordado revocar la nota de calificación recurrida y estimar el

recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 8 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 9 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Barcelona, don Ricardo Manén Barceló contra la nota de calificación del registrador de la propiedad n.º 21 de Barcelona, por la que se suspende la reinscripción a favor del vendedor de una finca gravada con condición resolutoria y la cancelación de la misma. («BOE» núm. 192 de 9 de agosto de 2010.)

En el recurso interpuesto por el Notario don Ricardo Manén Barceló contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Barcelona número 21, don Ignacio Palacios Gil de Antuñano, por la que se suspende la reinscripción a favor del vendedor de una finca gravada con condición resolutoria y la cancelación de la misma.

HECHOS

I

Se presenta en el Registro acta de notificación autorizada el 28 de mayo de 2009, presentada en el Registro de la Propiedad telemáticamente con la misma

fecha, por el Notario de Barcelona don Ricardo Maném Barceló por la que se notifica a la parte compradora la resolución de la venta de una finca cuyo precio aplazado había sido garantizado con condición resolutoria explícita prevista por el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, en cuya virtud quedó estipulado que en caso de aplicación de la condición resolutoria la parte vendedora hará suyas las cantidades entregadas hasta la fecha en concepto de indemnización por daños y perjuicios, recuperando la parte vendedora la posesión de la finca libre de cualquier carga o gravamen, impuesto por la compradora. La sociedad compradora notificada, «Valldemosa 10 Habitat, S. L.», comparece ante el mismo Notario notificante, y en el mismo acto en que se da por enterado de la notificación contesta manifestando que «no pudiendo afrontar el pago del resto del precio pendiente que quedó aplazado, se allana a la resolución de la compraventa en ella relacionada, consintiendo que la Sociedad «Intramundana LUX, S. A.» recupere la plena propiedad de la finca allí reseñada y se inscriba a su favor en el Registro de la Propiedad correspondiente, así como que consiente que la parte vendedora «Intramundana LUX, S. A.» de conformidad con lo estipulado en la relacionada escritura de compraventa, haga suyas las cantidades entregadas (esto es 100.000 euros) por la parte compradora en concepto de indemnización por daños y perjuicios».

En la fecha en que se presente el citado acta de notificación en el Registro de la Propiedad consta presentada en el Libro Diario una comunicación remitida por telefax relativa a un mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia nº 37 de Barcelona de fecha 21 de mayo de 2009 por el que se ordena la anotación preventiva de embargo trabado sobre la finca objeto a que se refiere el acta de notificación y resolución de compraventa antes reseñado, en reclamación

de ciertas cantidades, recaído en procedimiento ejecutivo seguido a instancias de don. R. J. M. contra la sociedad compradora titular registral de la finca, «Valldemosa 10 Habitat, S. L.».

II

Dicha acta fue presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 21 el día 28 de mayo de 2009 y bajo el número de asiento 771, del Tomo 71 del Libro Diario, y aportada en soporte papel el 31 de julio de 2009, una vez autoliquidada, siendo calificada con fecha 5 de agosto de 2009 con la siguiente nota: «D. Ignacio Palacios Gil de Antuñano, Registrador de la Propiedad titular del Registro número 21 de Barcelona, previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del precedente documento, acta de notificación autorizada el 28-05-2009 por don Ricardo Maném Barceló, protocolo 1700, asiento 771 del diario 71, suspende la práctica de la inscripción, en base a los siguientes: Hechos. Figurando inscrita una compraventa con condición resolutoria en garantía del pago del precio aplazado en la que se estipuló, para caso de cumplimiento de la misma, la retención por la vendedora de las cantidades entregadas hasta la fecha en concepto de indemnización de daños, y perjuicios y la recuperación de la finca libre de cargas, se presenta ahora acta de requerimiento en la que la parte compradora se allana a la resolución de la compraventa. Se da la circunstancia de que, con posterioridad a la venta se practicó una anotación de embargo contra la compradora. Fundamento de derecho. Es necesaria la intervención de los titulares posteriores al solo efecto de que puedan alegar si se cumplen o no los presupuestos de la resolución (Resolución 28-05-1992). La constancia registral de la cláusula penal no impide para reinscribir la finca a favor del vendedor, la previa o simultánea consignación de todas las cantidades percibidas

por el vendedor (Resoluciones de 6, 9, 10, 13 de julio de 1992; Resolución 19.06.2007 y art. 175.6.ª del Reglamento Hipotecario). Anotación preventiva por defectos subsanables (Vid. art. 323 de la Ley Hipotecaria). No se ha practicado la anotación que establecen los artículos 42.9 y 69 del referido cuerpo legal, por no haber sido solicitada. (Sigue pie de recursos). Barcelona, 05-03-2009». En la misma fecha de la aportación de copia autorizada en papel de la escritura calificada, 31 de julio de 2009, según consta en el informe del Registrador, obra presentada en el Registro de la Propiedad por medio de telefax una comunicación de un nuevo mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 37 de Barcelona por el que se ordena anotación preventiva de embargo contra la sociedad compradora, en virtud de auto de fecha 30 de julio de 2009 –recaído en procedimiento de medidas cautelares 820/2009– en cuyo fundamento de Derecho tercero se declara que «Todo ello permite llegar a la apreciación racional de que existe un claro peligro de que la demandada pudiera preparar su insolvencia de modo que dificulte gravemente o haga imposible la futura ejecución por obligaciones pecuniarias en daño de sus acreedores».

III

La anterior calificación fue recurrida por don Ricardo Maném Barceló, en su condición de Notario autorizante, mediante escrito que tuvo entrada en el Registro el día 8 de septiembre de 2009 en el que se hacían, entre otras, las siguientes alegaciones: «Dicha nota de calificación es objeto de impugnación por mi parte en base a dos tipos de argumentos, unos de tipo formal y otros de carácter sustantivo, aunque éstos últimos, tal como se verá consecuencia necesaria de los primeros: I.–Con carácter formal-procesal porque el acta por mi autorizada fue presentada telemáticamente el mismo día de su autorización, es decir, el 28 de mayo de

2009; no obstante lo anterior, no fue calificada por el Registrador hasta el día 5 de agosto de 2009, entendiendo yo, que debería haber calificado en un plazo de quince días y disponiendo de otros diez para la notificación de los posibles defectos que impidan la inscripción del mismo, sin establecerse ninguna distinción, a estos efectos, si la copia se presenta en papel o telemáticamente, pues el valor y efecto de ambas están totalmente equiparados. En este caso, tal como dije anteriormente se me notificó la práctica del correspondiente asiento de presentación pero no se hizo por parte del Registrador de la Propiedad ninguna otra referencia, ni siquiera la de suspensión de la inscripción por falta de la correspondiente presentación de la liquidación impositiva II.–Igualmente es necesario dejar constancia, pues lo considero conveniente para la mejor comprensión del supuesto de hecho, de la incorrección en que incurre la nota de calificación al relatar los «Hechos», ya que señala literalmente que se da la circunstancia de que con posterioridad a la venta, se practicó una anotación de embargo contra la compradora...». Dicha afirmación, además de ser muy imprecisa, pues no concreta a qué embargo se refiere, identificándolo al menos por su fecha, Juzgado ordenante o cualquiera otra circunstancia que permitiera su identificación, no es correcta, puesto que en ningún momento se practicó anotación de embargo contra la compradora, sino que lo único que se hizo constar sobre dicha finca con posterioridad a la venta (según los términos utilizados por el Registrador) fue lo siguiente: 1) Con fecha 21 de mayo de 2009 (y así consta reflejado en la nota registral incorporada al acta que motiva la presente) una comunicación recibida en el Registro de la propiedad por telefax relativa a un mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 37 de Barcelona de fecha también 21 de mayo de 2009, el cual nunca se consolidó en anotación

preventiva. 2) Comunicación recibida por telefax el día 31 de julio de 2009 relativa a un mandamiento expedido por el Juzgado de primera instancia número 37 de Barcelona en méritos de los autos 820/2009 el, sin que tampoco figure consolidado como una anotación preventiva de embargo. Debemos entender por tanto, que cuando la nota alude a la práctica de «una anotación de embargo contra la compradora», está refiriéndose a alguno de los dos mandamientos presentados a Libro Diario, ya que, como dije anteriormente, no figura ninguna anotación de embargo en sentido estricto sobre la finca, según resulta de la nota simple informativa obtenida el día 2 de septiembre de 2009 y que dejó incorporada al presente recurso. No puede referirse al primero de los mandamientos citados y asentado en el Libro Diario, pues el mismo con fecha 5 de agosto de 2009 ya no figuraba en el Registro de la Propiedad, por no haberse realizado en plazo los trámites posteriores necesarios para su consolidación. Debemos entender por tanto que la nota de calificación se está refiriendo al segundo de los mandamientos citados, es decir, el del día 31 de julio de 2009; con lo cual podemos entrar en examen de los argumentos sustantivos para la impugnación de la nota de calificación, puesto que considero que el mandamiento en cuestión no puede afectar al documento resolutorio presentado en el Registro de la Propiedad más de dos meses antes, teniendo en cuenta además que el mismo no hubiera figurado en el Registro de la propiedad de haber sido calificado en plazo y consiguientemente inscrito (pues el defecto que según el Registrador impide la inscripción aparece después). Pero aun obviando ésta última cuestión, el dato objetivo es que el mandamiento solicitando el embargo preventivo se presenta posteriormente al documento calificado, lo que hace que no pueda afectar a la trayectoria registral de éste, lo contrario sería contrariar el principio «prior tem-

pore potior iure» del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, así como la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras en las Resoluciones de fecha 9 de abril, 3 de junio, 19 de julio, toda ellas de 2003, así como la de 5 de marzo de 2005 y 24 de octubre de 2005, y de las que se deduce que el Registrador no puede tener en cuenta documentos presentados con posterioridad al que motiva la calificación, todo ello sin perjuicio, lógicamente de que los interesados puedan ejercitar las acciones judiciales correspondientes para el reconocimiento de sus derechos y la preferencia de los mismos sobre los del vendedor instante de la resolución. Entiendo que el argumento antes expuesto sería ya suficiente para que decayeran los fundamentos expuestos por el Registrador en su nota. Además de todo lo dicho anteriormente se deduce que al tiempo de presentar el acta que motiva el presente recurso en el Registro de la Propiedad no había ningún titular de derecho inscrito al que notificar o cuyos derechos salvaguardar como exige el Registrador en su primer fundamento y no en cambio el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario por él citado. En cuanto a la consignación de la cantidad pactada como cláusula penal que cita el señor Registrador también como fundamento de derecho entiendo que tampoco procede al no haber como ya dije titulares de cargas posteriores y sobretodo porque dicha retención de la cantidad en concepto de cláusula penal fue consentida por el propio comprador. Y, por el contrario, al tiempo presentarse el mandamiento ya figuraba sentada el acta resolutoria de la compraventa inicial. Debiéndose tener en cuenta también lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria relativo al plazo de cuatro años de caducidad de las anotaciones preventivas que empieza a contar desde la práctica de la anotación a diferencia de lo que para las inscripciones establece el artículo 24 de la

misma Ley cuya fecha a tener en cuenta es del asiento de presentación».

IV

El Registrador se mantuvo en su calificación, remitiendo el expediente a este Centro Directivo con el preceptivo informe, con fecha 15 de septiembre de 2009, que tuvo su entrada el 21 siguiente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.123, 1.124, 1.152, 1.154 y 1.504 del Código Civil; 17, 18, 24, 25 y 82 de la Ley Hipotecaria; 59 y 175.6.^a de su Reglamento; Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo y 21 de septiembre de 1993, 20 de febrero y 16 de marzo y 11 de octubre de 1995; y las Resoluciones de 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 de septiembre de 1987, 19 de enero, 2 y 4 de febrero de 1988, 5, 6 y 7 de febrero de 1990 y 5 de abril de 1990, 6, 9, 10, 11 y 13 de julio de 1992, 28 de marzo de 2000 y 8 de marzo, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 2 de enero, 5 de marzo, 24 de octubre y 15 de noviembre de 2005, 19 de junio de 2007 y 23 de marzo de 2010.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

a) Se presenta en el Registro el día 28 de mayo de 2009 acta notarial por la que el vendedor de una finca notifica al comprador que, ante el impago del precio aplazado, quedaba resuelta la venta. En la misma acta se reseña la comparecencia de la parte compradora allanándose a la resolución y recuperación de la propiedad de la finca por la vendedora, consintiendo, asimismo, de conformidad con lo estipulado, en que haga suyas las can-

tidades entregadas en concepto de indemnización de daños y perjuicios. El día 31 de julio de 2009 se aporta copia autorizada en soporte papel y se acredita la autoliquidación del impuesto.

b) El día 31 de julio de 2009 se presenta mandamiento judicial decretando la anotación preventiva de embargo sobre la finca en procedimiento seguido contra el comprador (previamente se había presentado otro mandamiento de embargo que no llegó a anotarse por haber caducado el correspondiente asiento de presentación al no haberse consolidado el practicado mediante la correspondiente comunicación de telefax).

A la vista de estos antecedentes, el Registrador suspende la reinscripción a favor del vendedor por dos motivos: 1.º por entender que es necesaria la intervención de los titulares posteriores al sólo efecto de que puedan alegar si se cumplen o no los presupuestos de la resolución, conforme a la Resolución de este Centro Directivo de 25 de mayo de 1992 («rectius» 28 de mayo de 1992); y 2.º porque la constancia de la cláusula penal no exime, para la reinscripción de la finca a favor del vendedor, de la previa o simultánea consignación de todas las cantidades percibidas por el vendedor (Resoluciones de 6, 9, 10, 11 y 13 de julio de 1992, 19 de junio de 2007 y art. 175.6.^a del Reglamento Hipotecario).

2. En relación al primer motivo de suspensión planteado por el Registrador, no puede acogerse favorablemente. En efecto, ciertamente quienes adquieren el dominio o cualquier otro derecho real sobre un bien sujeto a la restricción resolutoria del artículo 1.504 del Código Civil, oportunamente publicada en el Registro, conocen –o pueden conocer– la situación claudicante a que queda sujeta su adquisición y a ellos incumbirá, si desean conservar su derecho, tomar la iniciativa para que la obligación garantizada tenga cumplimiento en los términos esti-

pulados (adoptando en sus respectivos negocios adquisitivos las previsiones oportunas a fin de evitar el doble pago). No puede pretenderse que el efecto resolutorio, en caso de incumplimiento, quede supeditado a la reiteración en su favor del requerimiento contemplado en el precepto citado, ya que ello supondría una alteración de la esencia y modo de desenvolvimiento de la garantía resolutoria en los términos en que fue configurada, por la actuación unilateral de uno de los contratantes (cfr. art. 1.257 del Código Civil) y con grave menoscabo de la posición del vendedor, lo que, además, no se conciliaría con la permanencia de la titularidad pasiva de la deuda garantizada en la persona del comprador. Por otra parte, es indudable que producida la resolución del contrato de compraventa al amparo del artículo 1.504 del Código Civil, quedan extinguidos de pleno derecho, no sólo el derecho del comprador, sino también el de todos los adquirentes posteriores que de él traigan causa. Así resulta de los artículos 9-2.º, 23, 34, 37, 82 párrafo 2 y 107 n.º 10 de la Ley Hipotecaria, y 59, 174 párrafo 1, 175 n.º 6 del Reglamento Hipotecario.

3. No obstante lo anterior, no puede desconocerse que para el desenvolvimiento de la resolución contemplada en el artículo 1.504 del Código civil, no basta que conste la mera voluntad en tal sentido del vendedor –como ocurre en hipótesis próximas, como la del ejercicio del retracto convencional, o del derecho de opción de compra, etc– sino que es preciso, en todo caso, que conste la efectiva concurrencia de los presupuestos de hecho de la resolución, que no resultan del Registro, ya que es principio básico de nuestro sistema registral que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1.º de la Ley Hipotecaria) no pudiendo ser rectificadas, como norma general, sino con el consentimiento de su titular o con la subsidiaria resolución judicial (artículo

40 de la Ley Hipotecaria). Ello determina que para la cancelación de los asientos relativos al derecho del comprador y a los de quienes de él traigan causa, es preciso que se acredite fehacientemente la realidad de todos los presupuestos sobre los que se asienta la resolución (vid. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria y 56, 175-6.º, 238 y 239 del Reglamento Hipotecario), siendo evidente la insuficiencia de la sola admisión de los mismos por parte del titular de un asiento ya extinguido por transferencia (cfr. artículo 76 de la Ley Hipotecaria). Con este argumento la Resolución de 28 de mayo de 1992 entendió que el pleno reconocimiento de la resolución de la venta en tales casos exige «la conformidad de los interesados o la subsidiaria declaración judicial», entre otros del actual titular registral del dominio –pues en el caso resuelto por la citada resolución se había operado la transmisión de la finca sujeta a la cláusula resolutoria a favor de un tercero– y de las posteriores cargas constituidas e inscritas sobre el mismo.

Precisando dicha doctrina en relación con el caso de un embargo anotado con posterioridad a la inscripción de la condición resolutoria, la Resolución de 5 de abril de 1990 (reiterada en este aspecto por la más reciente de 23 de marzo de 2010), aclaró que cuando la titularidad embargada se halla sujeta a posible resolución que conste explícitamente en el Registro, el efectivo desenvolvimiento de ésta comportará la extinción del embargo y consiguiente cancelación de la anotación respectiva. Ahora bien, la eficacia relativa de los contratos (artículo 1.257 del Código civil), la inadmisibilidad de la disposición de los derechos ajenos (en este caso el del acreedor que obtuvo el embargo) o de la renuncia en perjuicio de terceros (vid. artículos 6-2.º y 1.937 del Código civil; 107-1.º de la Ley Hipotecaria y 175-1.º del Reglamento Hipotecario), la eficacia real del embargo (vid. Resolución de este Centro de 6 de sep-

tiembre de 1988) y la fuerza protectora de los asientos del Registro (artículos 1, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria) determinan que sólo la resolución del derecho embargado que se produzca en los términos registralmente constatados gozará de ese efecto extintivo, más no así la que tiene lugar anticipadamente por mutuo disenso en virtud de la renuncia voluntaria por el titular del dominio resoluble cuando todavía no ha vencido el plazo concedido para el pago del precio o entrega de la prestación prometida, pues tal renuncia sólo podrá operar registralmente dejando a salvo el derecho de la persona a cuyo favor se practicó la anotación de embargo (artículo 71 de la Ley Hipotecaria), la cual debe quedar subsistente hasta tanto se agote su propia eficacia, o concurren las vicisitudes resolutorias a las que se hallaba supeditado el derecho embargado.

4. Ahora bien, esta doctrina sobre exigencia del consentimiento de los titulares registrales con derecho inscrito o anotación con posterioridad al reflejo tabular de la condición resolutoria no puede aplicarse al presente caso en el que ni hay anticipación del efecto resolutorio o alteración del mismo en relación con los términos en que el pacto de «lex commissoria» fue estipulado, ni existen titularidades o cargas intermedias posteriores a la inscripción del citado pacto comisorio y anteriores a la presentación del acta de notificación de la resolución. En este caso el único título contradictorio presentado en esta última fecha (un mandamiento decretando la anotación preventiva de embargo sobre la finca) no llegó a anotarse al haber caducado el correspondiente asiento de presentación por no haberse consolidado el practicado mediante la comunicación de telefax de su expedición, y no haberse aportado el original del mandamiento dentro del plazo reglamentario de diez días (cfr. artículo 418 n.º 4 del Reglamento Hipotecario).

Tampoco puede alterar la conclusión anterior el hecho de que con posterioridad a la presentación del acta de notificación de la resolución tuviese acceso al Libro Diario del Registro un nuevo mandamiento judicial ordenando otro embargo trabado sobre la misma finca, pues lo contrario supondría inaplicar principios básicos del sistema registral que interactúan entre sí: el de prioridad y el de legalidad. La calificación de un documento debe realizarse en función de lo que resulte de ese título y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro, sin que puedan obstaculizar a su inscripción títulos incompatibles posteriormente presentados; y si bien es cierto, como ha declarado reiteradamente el Centro Directivo, que el Registrador puede y debe tomar en consideración documentos pendientes de despacho y relativos a una misma finca, o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad, a fin de lograr un mayor acierto en la calificación y evitar la práctica de asientos inútiles, no lo es menos que tal doctrina no puede llevar al extremo de la desnaturalización del propio principio de prioridad (cfr. artículos 17, 18, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones, entre otras, de 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003 y 2 de enero, 5 de marzo de 2005 y 24 de octubre de 2005). En el caso que nos ocupa, atendiendo a esta doctrina no puede exigirse el consentimiento favorable a la resolución del acreedor a cuyo favor se expidió el mandamiento de embargo que se presentó con posterioridad al acta de notificación.

5. Distinta es la suerte que ha de correr el segundo de los motivos alegados por el Registrador para la suspensión del título. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. por todas la Resolución de 19 de junio de 2007) que entre los requisitos exigidos para obtener la reinscripción a favor del transmitente como con-

secuencia del ejercicio de la condición resolutoria explícita del artículo 1504 del Código civil (y no sólo para la cancelación de las cargas posteriores) se incluye el de que se aporte –junto con el título del vendedor y la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, sin oposición de aquél (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario)–, el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6 Reglamento Hipotecario). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y que, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (Cfr. artículo 175.6 Reglamento Hipotecario).

Es cierto que en el presente caso se ha estipulado como cláusula penal que en caso de resolución «la parte vendedora hará suyas las cantidades entregadas hasta la fecha en concepto de indemnización por daños y perjuicios». Ahora bien, es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo que respecto de la posible cláusula penal que se haya estipulado para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, no cabe deducción alguna de la cantidad que deba ser consignada, basándose en tal cláusula, por cuanto respecto de la misma puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil (Resoluciones 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988, 28 de marzo

de 2000), sin que resulte admisible a efectos registrales a fin de exceptuar dicha obligación de consignación sin deducción alguna pactar otra cosa en la escritura (Resolución 19 de julio de 1994). En efecto, como ya declarara la Resolución de 29 de diciembre de 1982, «si bien al amparo del artículo 1.504 del Código Civil la resolución prevista para el caso de impago del precio estipulado en la venta puede operarse de modo automático y extrajudicial por voluntad unilateral del vendedor, dicho automatismo y extrajudicialidad no puede predicarse totalmente respecto de las consecuencias accesorias estipuladas como es la efectividad de la cláusula penal prevista, cuya exigibilidad debe ajustarse a las disposiciones del Código Civil que prevén la posibilidad de su corrección judicial en caso de incumplimiento parcial o irregular (artículos 1.152-2.º y 1.154)». Por ello la devolución de las prestaciones que fueron objeto del contrato resuelto deberá comprender también aquellas cantidades abonadas por el comprador y afectadas por la cláusula penal estipulada, las cuales también quedarán alcanzadas por el efecto subrogatorio anteriormente aludido, si bien de una forma provisional en tanto no se declare judicialmente la plena exigibilidad de aquella cláusula penal.

6. En definitiva, los terceros adquirentes, incluso con derecho inscrito o anotado, están afectados por el asiento que se solicita por la resolución, en el sentido de que han de estar a las vicisitudes del cumplimiento de la obligación de pagar la contraprestación que incumbe al adquirente según el contrato en que se estipuló la condición resolutoria, pudiendo si así les interesa pagar lo que falte (cfr. artículo 1158 del Código civil), pues una vez producida la resolución ha de considerarse retroactivamente que el bien ha seguido siendo siempre del vendedor o transmitente, ya que, como ha declarado nuestro Tribunal Supremo (vid. Sentencia de 11 de octubre de 1995), la

resolución produce sus efectos «ex tunc» y no «ex nunc», de forma que la resolución del dominio o derecho real adquirido por el comprador determina la resolución de los derechos constituidos sobre la cosa que traigan causa de ese dominio o derecho resuelto (cfr. artículos 513 n.º 6, 529 y 1.124 del Código civil, 11 y 107 de la Ley Hipotecaria), incluido el embargo trabado sobre el derecho resuelto (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1995). Pero ello no quiere decir que los terceros hayan de soportar necesariamente cualquier acto de admisión del incumplimiento o de los demás presupuestos de la resolución. Se trata con esta cautela de evitar que a espaldas de los terceros, transmitente y adquirente concierten acuerdos sobre la resolución (anticipación de la resolución, disminución de las cantidades a consignar, etcétera) en menoscabo de la posición que corresponde a aquellos. En definitiva, la consignación trata de tutelar no sólo el interés del comprador cuya titularidad se resuelve o de los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la condición resolutoria, sino el de cualquiera que pueda proyectar algún derecho sobre las reseñadas cantidades aunque el comprador ya no sea titular de la finca. Es a la cantidad consignada y no a la finca a la que se trasladan los derechos preexistentes y contra la que se podrá dirigir las acciones de exigencia de responsabilidades (cfr. artículo 1.911 del Código civil) que puedan corresponder a los legitimados para ello como consecuencia del efecto de subrogación real u objetiva que se deriva de la propia resolución.

Todo ello implica que en el importe que en caso de resolución se consigne por el transmitente podrán existir cantidades que fueron indebidamente consignadas porque la deducción posible no pudo ser cuantificada en su momento, pero esto habrá de ser determinado en sede judicial, sin que corresponda al

tiempo de practicarse la correspondiente reinscripción del dominio a favor del transmitente por razón del efecto resolutorio prejuzgar sobre la preferencia sustantiva que en relación con el importe consignado pueda corresponder al vendedor o a los acreedores del comprador en función de las diversas vicisitudes concurrentes en el caso (artículos 1.291 n.º 3, 1.911 y 1.923 del Código Civil y 44 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en cuanto al primero de los defectos y desestimarlo en cuanto al segundo, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 9 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 10 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad n.º 6 de Valladolid, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado. («BOE» núm. 192 de 9 de agosto de 2010.)

En el recurso interpuesto por doña E. B. F. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Valladolid número seis, don Jorge Requejo Liberal, por la que se suspende la inscripción de

una escritura de elevación a público de documento privado.

HECHOS

I

Mediante escritura otorgada el veintiséis de abril de dos mil siete ante el Notario de Madrid, doña Paloma Mozo García, bajo el número 699 de protocolo, se eleva a público un documento privado de venta de una mitad indivisa de una finca.

II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Valladolid número seis el día treinta de junio de dos mil nueve, asiento mil novecientos sesenta y ocho del Diario cuarenta y tres y fue calificada con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Valladolid-6 Presentado por correo de nuevo el precedente documento (casi dos años después de la primera calificación), acompañado ahora de un elocuente, a la par que insuficiente, escrito redactado por quien afirma ser abogado encargado por una Gestoría, y previa calificación del documento, y después de examinar el contenido de los Asientos de este Registro de la Propiedad» al no haberse modificado la situación que provocó primera calificación, se reitera ésta en todos sus términos y se suspende la inscripción de la transmisión del dominio de la mitad indivisa de la finca a que se refiere el precedente documento porque las diferencias resultantes de su descripción (linderos, superficie y cuota) con respecto a lo que resulta del Registro, impiden concluir que se trate de la misma, máxime cuando la finca inscrita resulta de la constitución del edificio a que pertenece en régimen de Propiedad Horizontal» y no se justifica que se hayan cumplimentado los requi-

sitos para la modificación del título constitutivo de dicho régimen. Las variaciones se practican en base a un dato contradictorio en el propio origen del mismo (Catastro), y haberse formado la finca por división horizontal de otra con expresa determinación de sus linderos, superficie y cuota de participación» Hechos 1.–Mediante escritura autorizada el veintiséis de abril de dos mil siete por la Notario de Madrid doña Paloma Mozo García se instrumenta la elevación a público de un documento privado de compraventa de la mitad indivisa de una vivienda que no se describe en el documento privado y, sin embargo, sí que se hace en la escritura con arreglo a unos datos que parecen extraídos exclusivamente del Catastro por las diferencias existentes entre lo que figura en el Registro de la Propiedad (donde se pretende su inscripción) y el propio contenido de la escritura. La finca se encuentra sujeta al régimen de propiedad horizontal del edificio a que pertenece, por lo que las variaciones en su superficie y cuota afectan al título constitutivo sin que se justifique que se ha seguido el procedimiento legalmente previsto para ello. Fundamentos de Derecho 1.–El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, con arreglo al cual: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». 2.–El artículo 143 (último párrafo) del Reglamento Notarial- Los efectos que el ordenamiento jurídico atribuye a la fe pública notarial sólo podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias. 3.–El artículo 298 del Reglamento Hipotecario 3.–: En todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la

finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie. 4.–El artículo 170 del Reglamento Notarial. En los documentos sujetos a registro, el Notario hará la descripción de los bienes que constituyan su objeto expresando con la mayor exactitud posible aquellas circunstancias que sean imprescindibles para realizar la inscripción. A requerimiento de los otorgantes o cuando el notario lo juzgue conveniente, podrá añadirse cualesquiera otras circunstancias descriptivas no exigidas por la legislación registral, que faciliten una mejor determinación del objeto del negocio jurídico formalizado. Parece que nos encontramos en uno de los supuestos en que el Notario ha creído conveniente añadir otras circunstancias descriptivas no exigidas por la legislación registral y que, por lo tanto, no han de ser tenidas en consideración, sobre todo por la contradicción que plantean entre los datos obrantes en el Registro y en su propio origen (catastro). 5.–Entre Registro de la Propiedad y Catastro, destaca la diferente finalidad de ambas Instituciones, seguridad jurídica del tráfico inmobiliario para el Registro de la Propiedad, y fiscal para el Catastro. El objeto y naturaleza fiscal del Catastro, implica que deban incorporarse al mismo todas las parcelas o partes del territorio susceptibles de formar parte del hecho imponible de los impuestos que se soportan en el propio Catastro (fundamentalmente el I. B. I. y el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los terrenos), por esa misma razón figuran en el Catastro, formando parte del mismo, aquellas parcelas que han alcanzado su configuración física en clara contravención de la legalidad o prescindiendo de ella. Esta situación de indiferencia legal, sin embargo, es imposible que se produzca en el Registro de la Propiedad pues les está vetado el acceso a la protección registral a todas aquellas

modificaciones de la titularidad o de la configuración física de las fincas inscritas que no se hayan efectuado con estricta sujeción al ordenamiento jurídico vigente, pues la esencia del sistema es precisamente el control de la legalidad en el acceso al Registro de los actos que van a ser objeto de inscripción y posterior publicidad con los efectos de aseguramiento que el propio registro produce (régimen de propiedad horizontal en este caso). Al Catastro, como organismo fiscal que es, no le importa tanto si el que aparece como titular es o no el verdadero propietario, o la forma en que ha llegado a aparecer como tal, es decir el acceso a la titularidad no se basa en un procedimiento de garantías jurídicas, pues lo que realmente le interesa es que se satisfaga el impuesto devengado por el inmueble en concreto, con independencia de que quien lo haga sea o no su verdadero propietario, por esta razón se atribuye a los elementos independientes (viviendas) de un edificio en régimen de propiedad horizontal, la parte proporcional de las superficies de los elementos comunes, con total desconocimiento del régimen constituido y su consideración legal. No es posible concebir la seguridad jurídica en los resultados de un proceso (el catastral) que carece del necesario control de legalidad de los actos que acceden al mismo y en el que precisamente es una de las partes interesadas en el resultado del proceso (la propia Administración) quien toma las decisiones. Cuando nos referimos al Catastro, el interés predominante ha de ser el público, el de la Administración frente al de los particulares, lo que se consagra a través del procedimiento administrativo obligatorio y unilateral de creación del mismo, mientras que en el Registro el interés que predomina es el del tercero, el de aquél que puede ser perjudicado por un negocio jurídico al amparo de lo que el Registro publica, ya sea la Administración o un particular, y ambos están en pié de igualdad ante los pronunciamientos registrales, tanto para

lo que les beneficie como para lo que les pueda perjudicar, terceros que en el presente caso se encuentran perfectamente identificados en las personas de los propietarios de las demás fincas que forman parte del edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, que se van a ver afectados por la atribución a la finca de una diferente superficie y cuota que la que figura en su inscripción y en el título constitutivo. Este criterio es el que manifiesta la ley reguladora del Catastro (art. 3) cuando dice expresamente que su regulación en esta materia es exclusivamente a sus propios efectos «y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán». 6.–La rectificación de las cuotas correspondientes a cada uno de los elementos independientes de la propiedad horizontal, con afectar a estos, es uno de los requisitos esenciales del título constitutivo del régimen por lo que su modificación ha de sujetarse a los mismos requisitos que su constitución, a saber escritura pública o, sentencia judicial firme (art. 3 Ley Hipotecaria). Consentimiento unánime de todos los propietarios sujetos al régimen cuyo título constitutivo se modifica, (art 5 LPH). Los artículos 5 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.–Art 5º-El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquellos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano. En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la super-

ficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes. En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución. Art 17.–Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas: 1.a La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad. (Sigue pie de recursos). Valladolid a seis de julio de dos mil nueve». El Registrador (firma ilegible).

III

Doña E. B. F. y don J. L. S. G. interponen recurso gubernativo mediante escrito de 30 de septiembre de 2009, remitido el día 1 de octubre y que tuvo entrada en el Registro el día 5 de octubre del mismo con arreglo a lo siguiente: «4.1.–La descripción incompleta de la finca vendida en el documento privado que se protocoliza no es obstáculo para la inscripción si en el cuerpo de la escritura se describe con todos los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23.07.1998), como así se hace en la referida escritura por la Notario autorizante tomando como base el título previo exhibido (Escritura de compraventa de fecha 27.12.1962, N.º 3.676 Prot. Sr. Hoyos de Castro), en cumplimiento de los arts. 170 y 172 Reglamento Notarial. 4.2.–No pueden existir dudas fundadas sobre la identificación de la finca, deducidas del cambio del nombre de la calle de situación (hoy García Lesmes n.º 5, antes General Ruiz n.º 11), que no puedan resolverse mediante consulta a los asientos

regístrales relativos a otros pisos del mismo edificio (cfr art. 18.1. L. H.): Basta citar que según resulta de las inscripciones 3a y 6a (última) del piso primero derecha Letra A (Finca registral nº 23.162) de la misma casa, figura ésta sita en la calle García Lesmes nº 5. Todo ello, sin considerar la eficacia que puede tener para la calificación registral la notoriedad de los cambios en el denominador de las calles o de sus números de policía y sobre todo la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada. 4.3.–No es exacto que se hayan modificado en la referida escritura las circunstancias descriptivas del piso relativas a linderos, superficie y cuotas: a.–En cuanto a linderos: Se mantienen los que figuran en el antetítulo y en su inscripción, sin otra modificación que la que resulta de la actualización de la denominación de las calles de situación de la misma casa y de las casas colindantes y de sus números de policía en cuanto a sus linderos del frente, izquierda y derecha, a cuya actualización, que tiene por base la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a la escritura en la que así se expresa, está obligado el Notario autorizante (cfr. art. 171 R. N. vigente en la fecha del otorgamiento). Incluso en el supuesto, que se expone sólo a efectos dialécticos, de que se entendiera indebidamente que esta actualización implicara una «alteración de linderos», la rectificación tendría apoyo legal en el art. 53.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre (vigente en este punto), tratándose como se trata de linderos fijos o de tal naturaleza que no existan dudas de la identidad de la finca, que evidentemente no pueden existir según lo antes expuesto en el párrafo 4.2. En todo caso, es impensable sostener con un mínimo fundamento, que esta actualización del nombre de las calles pueda entenderse como una pretendida modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal del edificio sujeta a los requisitos exigidos por los Art. 5 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, que solo serían de

aplicación si se hubiera modificado el lindero de fondo o espalda referido a elementos de la misma casa (patios de luces, vivienda letra B y caja de escalera) en la constitución de su propiedad horizontal, que ha permanecido invariable. b.–En cuanto a superficie: No se ha producido ninguna modificación según los títulos. En la escritura calificada de 26.04.2007 y en su antetítulo inscrito de fecha 27.12.1962 consta la misma superficie 80,85 metros cuadrados, aunque por error puramente material intrascendente a estos efectos se refiere en la escritura a «centímetros» en vez de «decímetros» c- En cuanto a la cuota: No es cierto que se haya modificado. Tanto en el antetítulo y, por ende, en la inscripción, figura la misma cuota o porcentaje (5,35%) que consta en la escritura calificada. 4.4.–Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que debe ser estimada, que la omisión o defecto de las circunstancias descriptivas de una finca no constituyen obstáculo decisivo a la inscripción cuando la finca está plenamente identificada y no afecta a su régimen jurídico (Res. 02.07.1980 y 21.06.2004), sin perjuicio de que se haga constar el dato correcto u omitido en el acta de inscripción y en la nota puesta en el título si se estimara procedente. 4.5.– Por último, no puede ignorarse la inexistencia de terceros que pudieran resultar perjudicados por la inscripción denegada en cuanto que ambas otorgantes de la escritura calificada (vendedora y compradora) son precisamente las únicas titulares registrales y son ellas quienes han querido reflejar exactamente en la misma la transmisión producida en su día en documento privado y la realidad extrarregistral de datos identificadores del piso que constituye su objeto. certificado previo abono de derechos y suplidos registrales (ver Exponen III), constituyendo esta actuación del funcionario calificador una patente infracción de la disposiciones legales aplicables sobre esta materia (art. 322.2 Ley Hipotecaria y arts. 58 y 59 de

la Ley 30/1.992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común) y sobre la exigencia de previo pago de honorarios y suplidos (cfr. art. 615 Reglamento Hipotecario), cuya actuación merece ser valorada desde el punto de vista del régimen disciplinario de los Registradores (art. 313 y siguientes Ley Hipotecaria y disposiciones aplicables), aunque no haya afectado a los recurrentes en cuanto al computo del plazo para recurrir, sin perjuicio de las molestias causadas por este proceder. 2.–Son datos relevantes para delimitar el fondo del asunto planteado por la calificación recurrida los siguientes que resultan de la escritura que constituye su objeto: 2.1.–El documento privado de fecha 5 de Enero de 1.967, que se ratifica, protocoliza y eleva a público, tiene por objeto la venta de la mitad indivisa del «piso sito en Valladolid, calle García Lesmes, N.º 5, piso cuarto, Letra A», que así se identifica sin contener su descripción registral completa, de cuyo Piso eran dueñas en proindiviso y por mitad doña E. (vendedora) y doña C. (compradora) B. F. 2.2.–La escritura calificada n.º 699/26 Abril 2007, contiene la descripción completa del referido piso en los términos que figuran en el antetítulo adquisitivo inscrito, cuya copia autorizada se exhibe al notario autorizante, según consta en la misma. 2.3.–El referido piso en la escritura calificada se identifica por su situación en la calle García Lesmes n.º 5 (antes llamada del General Ruiz n.º 11) y su descripción (superficie, linderos y cuota) coincide en un todo con la que figura en el antetítulo inscrito, sin más variación que la actualización del expresado nombre de la calle de situación en los linderos del frente (casa n.º 3 de la calle) e izquierda (calle de situación) y el n.º de policía de la calle del lindero de la derecha (casa n.º 2 de la misma calle de la Cadena), cuya actualización exclusivamente del nombre de calles y números de policía se justifica con la certificación catastral descriptiva y

gráfica incorporada a la matriz. 3.–Sorprendentemente la calificación recurrida, que reitera con idéntico contenido otra anterior, suspende la inscripción pretendida porque «Más diferencias resultantes de su descripción (linderos, superficie y cuotas) con respecto a lo que resulta del Registro impiden concluir que se trate de la misma finca», sin expresar cuáles sean esas concretas diferencias de la descripción, a pesar de las consideraciones que se hacen por el presentante en el escrito de solicitud que acompaña al documento presentado».

IV

Solicitado el preceptivo informe del Notario autorizante, se emite el día 13 de octubre de 2009 adhiriéndose a los argumentos utilizados por el recurrente en su escrito. El Registrador emitió informe el día 16 de octubre de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38, 243 y 322 de la Ley Hipotecaria; 3, 5 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 7 de enero de 1994, 9 de marzo, 21 de junio y 29 de octubre de 2004, 11 de octubre de 2005 y 10 de febrero de 2006.

1. En el supuesto del presente recurso el título calificado está integrado por una escritura, autorizada el 26 de abril de 2007, de elevación a público de un documento privado de compraventa, fechado el 5 de enero de 1967, de la mitad indivisa de un piso perteneciente a un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, y en él son hechos

relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

a) En el título presentado la descripción de la finca es la siguiente: «URBANA.–Número dieciséis.–Vivienda piso cuarto letra A derecha de la casa número cinco de la calle García Lesmes, antes número once de la calle General Ruiz, en Valladolid. Está situada a la izquierda del edificio, según se mira desde la calle de situación. Consta de cinco habitaciones, cocina, cuarto de aseo y servicio. Linda, según se entra en la vivienda desde la caja de la escalera: por el frente con casa número tres de la calle de la situación de Comunidad de Propietarios, antes número nueve de la calle del General Ruiz; derecha, casa número dos de la calle de la Cadena, de Comunidad de Propietarios, antes número cuatro de esta calle de Don Serapio Herrero; izquierda, calle de situación, antes del General Ruiz; Espalda.–patios de luces de la casa, vivienda letra B y caja de escalera. Mide ochenta metros, ochenta y cinco centímetros. La expresada actualización de linderos resulta de Certificación Catastral a la que se hará referencia. Tiene una cuota de participación de 5,35 por ciento».

b) En el documento privado protocolizado la finca se describe como «piso sito en Valladolid, calle de García Lesmes n.º 5, piso cuarto, letra A».

c) En la nota de calificación el Registrador hace constar que los linderos, cuota y superficie de la finca según el Registro son los siguientes: Frente, calle Cadena; Derecha, Vivienda C y patio; Izquierda, casa número 4 de la calle de la Cadena; Espalda, patio del fondo y escalera. Superficie, sesenta y cinco metros sesenta y siete decímetros cuadrados. Cuota de participación de la finca en el régimen de propiedad, cuatro enteros, cincuenta centésimas por ciento.

2. La cuestión que se plantea en el presente recurso, basada en una previa

cuestión más fáctica que jurídica, consiste en decidir si las diferencias descriptivas respecto de la finca entre las que figuran en el título calificado y las que constan en el Registro señaladas por el Registrador son o no de entidad suficiente para generar dudas acerca de la identidad de la finca.

3. El sistema de folio real que rige en nuestro sistema registral exige que todas las vicisitudes que afecten a una finca se practiquen en el folio abierto a la misma (cfr. artículos 1, 8, 9, 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario); de tal manera que presupuesto básico de toda actividad registral y de la actuación de sus principios (cfr. artículos 9, 17, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria) es la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado con la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992 y 21 de junio de 2004, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9-1 de la Ley Hipotecaria y 51-Reglas 1ª a 4ª del Reglamento Hipotecario), y si bien cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción, dicho obstáculo, por el contrario, sí existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite.

Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico

permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resolución de 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 29 de diciembre de 1992 «siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico-real, su descripción debe garantizar de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización», lo cual constituye, a su vez, exigencia derivada del principio de especialidad registral y de la concreta regulación en la materia (cfr. artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento) que imponen la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y desenvolvimiento de la institución registral (cfr. Resolución de 7 de enero de 1994).

4. En el caso que nos ocupa las dudas sobre la identidad de la finca del Registrador son plenamente justificadas. En el detallado cotejo que resulta de la documentación obrante en el expediente se ponen de manifiesto las siguientes diferencias descriptivas entre el título calificado y el Registro:

a) Superficie de la finca: ochenta metros y ochenta y cinco centímetros cuadrados, según el título, y sesenta y cinco metros y sesenta y siete decímetros cuadrados, según el Registro;

b) Cuota de participación en la propiedad horizontal: 5,35%, según el título, y 4,50%, según el Registro;

c) Linderos: Frente: Casa número tres de la calle de situación de la Comunidad de Propietarios, antes número nueve de la calle del General Ruiz, según el título, y Calle Cadena, según el Registro; Derecha: Casa número dos de la calle de la Cadena, de Comunidad de propietarios,

antes número cuatro de esta calle de Don Serapio Herrero, según el título, y Vivienda C y patio, según el Registro; Izquierda, calle de situación, antes del General Ruiz, según el título, y casa número 4 de la calle de la Cadena, según el Registro; y Espalda, patios de luces de la casa, vivienda letra B y caja de escalera, según el título, y patio del fondo y escalera, según el Registro.

Las modificaciones descriptivas que se introducen en el título respecto de la situación previamente inscrita afectan a elementos descriptivos básicos de la finca: linderos, superficie y, tratándose de finca en régimen de propiedad horizontal, a la cuota. Las alteraciones indicadas no aparecen justificadas ni acreditadas, ni se cumplen respecto de las mismas las exigencias para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal (cfr. artículos 3, 5 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal). Así, conforme al artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, el título constitutivo de la propiedad por pisos o locales debe contener una descripción no sólo del inmueble en su conjunto, sino también de cada uno de aquellos pisos o locales, en la que se habrán de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria, entre las que se incluyen las relativas a su extensión y linderos, así como la planta en la que se hallaren, sus anejos, y la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, cuota que habrá de ser «determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial», con arreglo a los criterios que para su fijación se citan en el propio precepto (superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presume racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes), y cuya modificación, por afectar al título

constitutivo del régimen de propiedad horizontal, no puede ser realizada unilateralmente por el titular del respectivo piso o local, sino mediante el acuerdo unánime de la Junta de propietarios (cfr. artículo 17 n.º 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, modificado por la Ley 51/2003, de 2 de diciembre).

5. Frente a ello no cabe invocar como soporte para la modificación pretendida la certificación catastral aportada, pues si bien la misma justifica el cambio de denominación de la vía pública en que se ubica el total inmueble a que pertenece el piso del que se transmite una cuota indivisa, por el contrario de la misma no resultan los concretos linderos del piso consignados en el título, y la superficie que figura en la misma es completamente distinta a la contenida en el mismo documento presentado, ni finalmente puede, por razón de su naturaleza (cfr. artículos 1 n.º 1 y 2 n.º 2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), llegar a suplir o enervar los requisitos impuestos por la Ley de Propiedad Horizontal antes indicados.

Esta Dirección ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 11 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Javier n.º 1, por la que se deniega la inscripción de dos resoluciones judiciales de declaración en quiebra, dictadas por un tribunal inglés («BOE» núm. 192 de 9 de agosto de 2010.)

En el recurso interpuesto por don A. G. H., Abogado, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de San Javier número 1, don Florentín Daniel Gil Serrano, por la que se deniega la inscripción de dos resoluciones judiciales de declaración en quiebra, dictadas por un tribunal inglés.

HECHOS

I

El día 6 de noviembre de 2007 se dictan por la Dewsbury County Court sendas Resoluciones judiciales declarando en quiebra a Mr. J. y Mrs. C. R.

II

Presentado testimonio de dichas resoluciones, acompañado de certificado de Notario inglés relativo a la inexistencia de reclamaciones, todos ellos debidamente apostillados, en el Registro de la Propiedad de San Javier número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario. El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don/doña G. L., J., el día 5 de junio de 2009, bajo el asiento nú-

mero 737, del Diario 86, entrada n.º 2972, que corresponde al documento autorizado por el notario de D./D^a, con el número /de su protocolo, de fecha 25 de marzo de 2009, ha resuelto no practicar los asientos solicitados sobre la base del/ los siguiente/s Hecho/s Y Fundamento/s de Derecho: Hecho/s. Se presenta instancia firmada el día 25 de marzo de 2009 por don A. G. H., a la que se acompañan Resoluciones judiciales en las que se declaran insolventes a don J. R. y C. M. R., solicitándose que se practique un asiento de inscripción en los folios de la finca registral n.º 74.939 de San Javier (propiedad de los citados Sres. R.) para informar de la existencia del procedimiento de insolvencia. Dicho procedimiento ha sido seguido en el Juzgado de Primera Instancia de Dewsbury. Fundamentos de Derecho. En este caso ha de tenerse en cuenta el Reglamento de la CE núm. 44/2001, de 22 de diciembre de 2000, del Consejo, sobre competencia judicial, reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil. Según su art. 38.1, las «resoluciones judiciales dictadas en un Estado miembro que allí fueren ejecutorias se ejecutarán en otro Estado miembro cuando, a instancia de cualquier parte interesada, se hubiere otorgado su ejecución en este último». El art. 39.1 establece que «la solicitud se presentará ante los tribunales o autoridades competentes indicadas en la lista que figura en el anexo II del presente Reglamento» y el dicha lista figura respecto a España el Juzgado de Primera Instancia. Y el apartado 2 de dicho art. 39 establece que «la competencia territorial se determinará por el domicilio de la parte actora contra la que se solicitase la ejecución o por el lugar de ejecución». En consecuencia, la documentación presentada habrá de ser complementada con el Auto judicial del Juez de Primera Instancia de España competente que decreta un asiento procedente conforme a la legislación hipotecaria española. Art. 4 de la Ley Hipotecaria

y art. 10.1 del Código Civil. Se advierte que tal mandamiento habrá de estar debidamente liquidado del impuesto. Art. 254 de la Ley Hipotecaria. Y por considerarlo defecto/s subsanable/s se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta calificación (...) San Javier, quince de junio del año dos mil nueve. El Registrador (firma ilegible) Fdo: F. Daniel Gil Serrano».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. G. H., Abogado, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 25 de marzo de 2009, en base entre otros a los siguientes argumentos: que es posible inscribir la declaración de quiebra de los cotitulares de la finca conforme a lo dispuesto en los artículos 17 y 18 del Reglamento 1346/2000 de 29 de mayo, del Consejo.

IV

El Registrador emitió su informe el día 2 de octubre de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 16, 17, 22 y 26 del Reglamento (CE) 1346/2000 de 29 de mayo de 2000 del Consejo, sobre procedimientos de insolvencia; artículos 1, 3, 4, 18, 19 bis, 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; artículos 36 y 100 de su Reglamento; artículos 24 y 220 de la Ley Concursal; artículos 38-48 del Reglamento (CE) 44/2001 de 22 de diciembre de 2000 del Consejo, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 2 de mayo de 2006 (As.

C-341/2004) y de 21 de enero de 2010 (As. C-444/2007); el Informe VIRGÓS/SCHMIT sobre el Convenio relativo a los procedimientos de insolvencia y el Auto del Tribunal Supremo de 4 de diciembre de 2007.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad en el Registro de la Propiedad de dos resoluciones judiciales inglesas por las que se declara la apertura de sendos procedimientos concursales frente a dos nacionales ingleses. El Registrador deniega la inscripción al entender que, en aplicación del juego combinado de los artículos 38.1 y 39 del Reglamento 44/2001, 4 de la Ley Hipotecaria y 10.1 del Código Civil, resulta necesaria la obtención de un auto judicial previo en el que se decreta «un asiento procedente conforme a la legislación hipotecaria pertinente». Por el contrario, en opinión del recurrente es posible inscribir directamente las declaraciones de concurso de los cotitulares de la finca conforme a lo dispuesto en los artículos 17 y 18 del Reglamento (CE) 1346/2000 de 29 de mayo, del Consejo, sobre procedimientos de insolvencia.

2. La correcta resolución del presente recurso obliga a identificar, con carácter previo, las normas que resultan aplicables y la delimitación de sus respectivos ámbitos de aplicación.

En primer lugar, y al contrario de lo que se señala en la nota de calificación, el Reglamento 44/2001, no es aplicable al reconocimiento de una declaración de apertura de concurso extranjero, desde el momento en que en el artículo 1 del mencionado instrumento se excluyen de su ámbito material de aplicación los procedimientos de insolvencia (vid. Auto del Tribunal Supremo de 4 de diciembre de 2007). Tampoco resulta aplicable a esta cuestión el artículo 10.1 del Código Civil, un precepto en el que se contiene la norma de conflicto que determina el Derecho aplicable a la constitución y efi-

cia de un derecho real, cuestiones que en ningún caso se plantean en el presente supuesto.

La respuesta a la cuestión planteada debe buscarse, por el contrario, en la normativa sobre concurso internacional, normativa que, contiene, con carácter general, en el Reglamento 1346/2000 sobre procedimientos de insolvencia y en los artículos 10-11 y 199-230 de la Ley Concursal. Las soluciones acogidas por el Reglamento de Insolvencia y por la Ley Concursal poseen una gran semejanza y responden a principios comunes. Sin embargo, existe una diferencia esencial entre una y otra norma, precisamente en la cuestión que se plantea en el presente recurso: el reconocimiento de una declaración extranjera de apertura de concurso.

El instrumento comunitario, siguiendo en este punto la senda ya iniciada por el Reglamento 44/2001, establece en su artículo 16 el reconocimiento automático de las declaraciones de apertura adoptadas por las autoridades de un Estado miembro, al señalar que «Toda resolución de apertura de un procedimiento de insolvencia adoptada por el tribunal competente de un Estado miembro en virtud del artículo 3, será reconocida en todos los demás Estados miembros desde el momento en que la resolución produzca efectos en el Estado de apertura» (vid. Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de enero de 2010, as. C-444/2007). La regla del artículo 16 constituye una nueva expresión del ya mencionado «principio de confianza comunitaria» (vid. Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 2 de mayo de 2006, As. C-341/2000) y se complementa con la que contiene el artículo 17.1, según la cual, «La resolución de apertura de un procedimiento del apartado 1 del artículo 3 producirá, sin ningún otro trámite, en cualquier Estado miembro, los efectos que le atribuya la Ley del Estado en que se haya abierto el

procedimiento (...). En otros términos, la declaración de apertura de un concurso adoptada por las autoridades de un Estado miembro debe reconocerse en el resto de Estados miembros ex lege y con los efectos que le atribuye el ordenamiento del Estado de origen, sin que, por lo tanto, sea necesario acudir a ningún procedimiento previo de homologación judicial de la decisión en el Estado en el que ésta se quiera hacer efectiva. A ello hay que añadir que el artículo 22 reconoce al Síndico de la quiebra la facultad de solicitar la inscripción de la declaración en cualquier Registro de un Estado miembro, siempre que se trate de una modalidad de Síndico incluida en el Anexo C del Reglamento.

Por el contrario, la regulación de la Ley Concursal relativa a la eficacia en España de las resoluciones extranjeras en materia concursal contenida en el artículo 220, parte de una concepción radicalmente diferente y somete el reconocimiento de la declaración de apertura extranjera al régimen de exequátur, lo que obligaría, con carácter previo a la inscripción, a acudir al procedimiento contemplado en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881.

Dada la primacía de los reglamentos comunitarios sobre el ordenamiento nacional, la aplicación de las soluciones contempladas en la Ley Concursal depende de que el supuesto quede fuera del ámbito de aplicación del Reglamento 1346/2000. En el caso concreto de las reglas que ahora resultan de interés para la resolución del presente recurso, esto es, las relativas al reconocimiento y declaración de ejecutividad de resoluciones en materia concursal, las soluciones del Reglamento 1346/2000 se aplican a todas aquellas resoluciones extranjeras que se quieran reconocer o declarar ejecutables en un Estado miembro, siempre que cumplan tres requisitos: 1) que hubieran sido dictadas en otro Estado miembro salvo Dinamarca, para la que no está en vigor este instrumento; 2) que las autoridades

de tal Estado hubieran basado su competencia en las reglas del propio Reglamento, algo que, según el artículo 3, sucederá siempre que el deudor concursal tenga su centro de intereses principales en el territorio de un Estado miembro y; 3) que las resoluciones estuvieran incluidas dentro del ámbito material del Reglamento, para lo cual es necesario que hubieran sido dictadas en el marco de un procedimiento que cumpla los requisitos contemplados en el artículo 1 y además se encuentre recogido en los Anexos A o B del Reglamento. Fuera de estos casos, el reconocimiento de una declaración extranjera de apertura, provenga o no de un Estado comunitario, quedaría sometida al artículo 220 de la Ley Concursal y, con ello, al trámite del exequátur.

Es necesario además poner de manifiesto que un modelo de reconocimiento automático como el instaurado por el Reglamento de Insolvencia no implica la ausencia absoluta de control. Por el contrario, en el caso de que se pretenda el reconocimiento de una declaración de apertura de un concurso extranjero, el Reglamento permite denegar éste cuando sus efectos resulten manifiestamente contrarios al orden público del Estado requerido (artículo 26). En cuanto al reconocimiento del resto de resoluciones derivadas de un procedimiento concursal extranjero, el Reglamento añade, al margen de la eventual vulneración del orden público del Estado requerido, un motivo adicional de denegación: la ausencia de una limitación de la libertad personal o del secreto postal (artículo 26).

Ahora bien, pese a que no suponga una ausencia de control de la resolución extranjera, la apuesta por un modelo de reconocimiento automático sí tiene una especial incidencia sobre el modo de realizar tal control. A diferencia de lo que acontece en un modelo de homologación previa como el contenido en la Ley de

Enjuiciamiento Civil de 1881, donde el reconocimiento se supedita a la obtención de una autorización por parte de las autoridades del Estado requerido en la que, a título principal y con fuerza de cosa juzgada, se permita que despliegue sus efectos en ese Estado, el Reglamento 1346/2000 posibilita la obtención del reconocimiento incidental de una resolución extranjera ante aquella autoridad del Estado requerido frente a la cual tal resolución se quiera invocar, sea aquélla una autoridad judicial o, como acontece en el presente supuesto, un Registrador. Ello supone que, en un caso como el presente, es al propio Registrador a quien corresponde, con carácter previo a la inscripción del título extranjero, controlar con carácter incidental si la resolución extranjera de declaración de apertura de concurso reúne los requisitos para ser reconocida en España como trámite previo a su inscripción.

En definitiva, pese a la flexibilización del régimen de reconocimiento de resoluciones extranjeras que propone el Reglamento 1346/2000, el propio instrumento comunitario exige un comportamiento activo del Registrador que le obliga, de un lado, a constatar que la resolución concursal extranjera queda dentro del ámbito de aplicación del propio instrumento y, en consecuencia, puede beneficiarse de su régimen privilegiado de reconocimiento y, de otro, que no se encuentra inmersa en uno de los motivos de denegación (Informe VIRGÓS/SCHMIT, citado en los VISTOS, núm. 183). El Reglamento carece, sin embargo, de normas propias en las que se establezca el procedimiento que deben seguir las autoridades nacionales a la hora de practicar el control incidental de una resolución extranjera, lo que obliga a acudir a las normas nacionales, normas, que en el caso del Registrador, necesariamente han de ser las que regulan el ejercicio del control de legalidad. Ello supone que el Registrador ha de incorporar

a dicho control el examen de los requisitos que permiten atribuir eficacia en España a la declaración de apertura extranjera, un examen que necesariamente ha de ser de carácter limitado y que ha de ceñirse exclusivamente a los requisitos ya mencionados, es decir, la constatación de que el supuesto queda dentro del propio Reglamento y, en consecuencia, puede beneficiarse del régimen de reconocimiento incidental y, de constatar la aplicación del instrumento comunitario, la verificación de que el reconocimiento de la declaración de apertura extranjera no supone una manifiesta vulneración del orden público español. Por otro lado, el Reglamento tampoco regula la forma y el contenido de la inscripción, lo que supone que ésta ha de respetar las exigencias de la autoridad que lleve el registro nacional (en este sentido, Informe VIRGÓS/SCHMIT, núm. 182) exigencias, claro está, cuyo cumplimiento también deberá ser verificado por el propio Registrador y entre las que se incluyen las relativas a la inscripción de documentos extranjeros contenidas en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 36 del Reglamento Hipotecario.

Debe señalarse además que siempre que resulte de aplicación el régimen de reconocimiento de resoluciones extranjeras contenido en el Reglamento de Insolvencia queda sin efecto la remisión del artículo 4 de la Ley Hipotecaria al sistema interno de exequátur contemplado en los artículos 951-958 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, por lo que, al contrario de lo señalado en la nota de calificación, este precepto no podría ser invocado para exigir el exequátur de la resolución extranjera como requisito previo a su inscripción. Tal y como ha señalado el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, el principio de confianza mutua entre los Estados miembros del que parte el Reglamento de Insolvencia supone, al margen de un elenco unificado de reglas de competencia «la re-

nuncia correlativa por los Estados miembros a sus normas internas de reconocimiento y de exequátur a favor de un mecanismo simplificado de reconocimiento y ejecución de las resoluciones adoptadas en el marco de los procedimientos de insolvencia» (Sentencia del Tribunal de Justicia de la UE de 2 de mayo de 2006, As. C-331/2004, cdo. 40).

3. Una vez examinadas las circunstancias que concurren en el supuesto, la aplicación del Reglamento de Insolvencia resulta indiscutible. De un lado, las resoluciones cuya inscripción se solicita son dictadas por una autoridad de un Estado comunitario. De otro, otro, en la nota de calificación no se cuestiona ni el hecho de que los deudores concursales tengan su centro de intereses principales en un Estado comunitario ni la inclusión del procedimiento inglés dentro del elenco de procedimientos incluidos en los Anexos del Reglamento, por lo que este Centro Directivo no pueda ahora entrar a discutir ambas cuestiones.

En el presente supuesto, la inscripción se deniega al considerarse que resultaba necesario obtener con carácter previo a la inscripción, una resolución judicial que homologase las resoluciones extranjeras. Pues bien, de acuerdo a la exposición que se acaba de realizar, tal solución no puede ser compartida. Ya se ha señalado que el artículo 16 del Reglamento de Insolvencia parte del reconocimiento automático de las declaraciones extranjeras de apertura y permite al Registrador realizar un control incidental de la decisión en los términos antes apuntados. Como ya se apuntó, el Registrador invocaba, entre otras normas los artículos 38.1 y 39 del Reglamento, para justificar la necesidad de obtener el exequátur previo de las resoluciones inglesas y, desde luego, es cierto que el Reglamento 1346/2000 realiza una remisión en su artículo 25 a la regulación contenida en los artículos 31 a 51 del Convenio de Bruselas de 1968 (actuales artículos 38-58 del Regla-

mento 44/2001), con la excepción del artículo 34.2 (artículo 45.1 del Reglamento 44/2001). Ahora bien, al margen de que el Reglamento 44/2001 también contempla el reconocimiento automático y, como ya se apuntó, es el texto que sirve de modelo en este ámbito al propio Reglamento de Insolvencia, es necesario aclarar que tal remisión, al margen de no ser aplicable a las declaraciones de apertura sino al resto de resoluciones relativas al desarrollo y conclusión de un procedimiento de insolvencia, se refiere, no al reconocimiento, sino al procedimiento de obtención de una declaración de ejecutividad de tales resoluciones, es decir, al procedimiento para declarar ejecutable una decisión extranjera como paso previo a su posterior ejecución, un problema, por tanto, distinto al suscitado en el presente recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 14 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Enguera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de contrato de pro-

mesa de compraventa y cesión de derechos de usufructo y retracto. («BOE» núm. 192 de 9 de agosto de 2010.)

En los recursos interpuestos por doña M. C. F. I. y don J. M. F. contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Enguera, doña Paula Ruiz Jara, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de contrato de promesa de compraventa y cesión de derechos de usufructo y retracto.

HECHOS

I

Mediante escritura otorgada el 23 de abril 2009 ante el Notario de Valencia, don Ignacio Maldonado Chiari, bajo el número 761 de protocolo, doña M. C. F. I y don J. M. F. elevan a público un documento privado y se formaliza la cesión de derechos de usufructo y de retracto.

II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Enguera el día 23 de mayo de 2009, asiento 207 del Diario 45 y fue calificada con la siguiente nota: «Presentado el precedente documento en el Registro de Enguera ha producido el asiento de presentación 207 del diario 45 y, previa calificación del mismo por la Registradora que suscribe, resulta: Hechos: Uno. Consiste el documento en una escritura de elevación a públicos de determinados contratos fechados entre 1991 y 1993, los cuales se realizaron en documentos privados firmados por don F. M. C., en su propio nombre y como representante de las siguientes sociedades: “Montero Iluminación S.A.”, “Framonca S.A.” y “Caravaca S.A.”; doña M. C. F. I. y la mercantil “Unidad de Actuación 18, S.L.”; si bien, no consta su legitimación

para ello, puesto que no se indica, ni mucho menos se acredita, que tenga facultades representativas, en virtud de su cargo o de poder. Dos. Los referidos contratos consisten en: a) Una promesa de venta de determinadas fincas de este y otro Registro (a este corresponden las registrales 3.806, 3.807, 3.808, 3.809, 94 y 1.925), estando las de este Registro inscritas a nombre de personas distintas de los otorgantes. b) Cesión de derecho de arrendamiento sobre fincas en que se da la misma circunstancia del caso anterior. En el caso de la promesa de transmisión de fincas hay que destacar la indeterminación que se observa en cuanto a los posibles adquirentes (don. J. M. o quien éste designe...) y en cuanto al objeto de contrato, es decir las fincas que, según el documento privado, podrán ser en su día objeto de transmisión en cumplimiento de la promesa. Además de lo dicho debe recordarse que la promesa de una futura transmisión, tal como se configura en el documento, no produce, de momento ninguna modificación jurídica con carácter real que pueda hacerse constar en un folio registral. Tres. Por lo que se refiere a la escritura pública presentada, no sólo eleva a públicos documentos privados; además contiene otros pactos, igual de confusos que los anteriores. En concreto, se efectúa una “cesión de derecho de retracto” a favor de don. J. M. F. sin determinación alguna del mencionado derecho, no se conoce causa, duración o plazo, ni ninguna otra circunstancia que, en su caso, permitiera su acceso al Registro). Igualmente se formaliza en la escritura una «cesión de derecho de usufructo a favor de M. C. F. en unos términos en los que es imposible deducir las circunstancias del usufructo ni las fincas sobre las que se constituye. Cuatro. La escritura calificada se presentó junto con dos instancias firmadas por don. J. M., por las que solicita la inscripción de los derechos de retracto y usufructo. En ambos escritos, parece que el Sr. M. trata de arreglar la indeterminación de los de-

rechos antes mencionados, indicando las fincas sobre las que pretende la inscripción de los mismos (supuestamente constituidos en escritura pública). Fundamentos de Derecho: Vistos los hechos relacionados y la legislación vigente, hay que tener en cuenta para la calificación, además de los arts 18, 19 y 65 de la Ley Hipotecaria, los siguientes: art.1259 Código Civil y art.98 Ley 24/2001, puesto que no se acredita la representación alegada. Art.20 LH, regulador del principio de tracto sucesivo, que impide la inscripción de actos jurídicos si no han sido otorgados por el titular registral de los mismos. Arts. 8 y 9 L. H., junto con el art.51 RH que, en virtud del principio de especialidad y determinación de derechos establecen la necesidad de concretarlos con las circunstancias que se señalan. Art 3 L. H., en cuanto a la necesidad de que los derechos se constituyan en escritura publica; no basta a estos efectos con mencionar un derecho para luego concretarlo en una instancia privada. A la vista de los hechos y fundamentos relacionados resuelvo: suspender la inscripción del documento por los defectos que se deducen de lo expuesto: Falta de acreditación suficiente de representación, inscripción de las fincas a nombre de persona distinta del otorgante, indeterminación de derechos y falta de legalidad en la forma extrínseca del documento por el que se solicita la inscripción (sigue pie de recursos) Enguera ocho de junio de dos mil nueve. El Registrador. Paula Ruiz Jara (firma ilegible).»

III

Doña M. C. F. I. y don J. M. F. interponen recursos mediante sendos escritos remitidos el día 7 de julio y presentados el día 18 de julio de 2009 con arreglo, entre otras, a las siguientes alegaciones: que han intervenido en la escritura de elevación a público en nombre propio y no en representación de terceros; que no hay infracción al principio del tracto su-

cesivo porque, en virtud de una ampliación de capital, la recurrente es socia mayoritaria de la sociedad mercantil titular de las fincas; que se cumplen en la descripción de las fincas los principios de especialidad y determinación, conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario; que la exigencia de titulación pública del artículo 3 de la Ley Hipotecaria no ha de interpretarse de forma rigorista, como lo demuestra la admisión por el artículo 69 del Reglamento Hipotecario de otros documentos inscribibles además de los que tienen el carácter de públicos, por lo que entiende que en dicho precepto puede ampararse la inscripción de los derechos de retracto y usufructo.

IV

La Registradora emitió informe el día 22 de julio de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.3, 3, 6, 8, 9, 17, 20, 38, 40, 243 y 326 de la Ley Hipotecaria, 63 de la Ley de Responsabilidad Limitada, 44, 51.6, 98 y 101 del Reglamento Hipotecario, 153 y 176 del Reglamento Notarial y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 7 de enero de 1994, 9 de marzo, 21 de junio y 29 de octubre de 2004, 25 de abril, 18 de julio y 11 de octubre de 2005, 10 de febrero de 2006 y 4 de mayo y 2 de noviembre de 2009.

1. En el presente recurso se ha de determinar si es o no conforme a Derecho la calificación registral por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de promesa de compraventa y ce-

sión de derechos de usufructo y de retracto, por falta de acreditación suficiente de la representación, por aparecer las fincas inscritas a nombre de personas distintas de los otorgantes, por indeterminación de derechos y por falta de legalidad en la formas extrínsecas del documento por el que se solicita la inscripción.

2. Prescindiendo de los defectos relativos a la promesa de venta por no haber sido objeto de recurso, son varios los problemas planteados: en primer lugar, que aparezcan indeterminadas en el título presentado las fincas a que se refieren las cesiones de derechos que se pretenden inscribir; en segundo lugar, que la determinación de las fincas se complemente con una instancia privada suscrita, respectivamente, por cada uno de los otorgantes; en tercer lugar el hecho de que las fincas a que se refiere dicha instancia aparezcan inscritas a nombre de terceros; y, por último, la indeterminación de los derechos cedidos.

3. El sistema de folio real que rige en nuestro sistema registral exige que todas las vicisitudes que afecten a una finca se practiquen en el folio abierto a la misma (cfr. artículos 1, 8, 9, 243 de la Ley Hipotecaria, y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario); de tal manera que presupuesto básico de toda actividad registral y de la actuación de sus principios (cfr. artículos 9, 17, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria) es la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado con la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992 y 21 de junio de 2004, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9-1 de la Ley Hipotecaria y 51-Reglas 1.^a a 4.^a del Re-

glamento Hipotecario), y si bien cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción, dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite. Por ello, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resolución de 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 29 de diciembre de 1992 «siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico-real, su descripción debe garantizar de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización», lo cual constituye, a su vez, exigencia derivada del principio de especialidad registral y de la concreta regulación en la materia (cfr. artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento) que imponen la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y desenvolvimiento de la institución registral (cfr. Resolución de 7 de enero de 1994).

En el título presentado no se especifican ni describen las fincas afectadas por el mismo. No basta para suplir tal omisión que se aporte como documento complementario una instancia en la que se solicita la inscripción de las fincas que se reseñan. Para rectificar la escritura completándola con la descripción de las fincas, tratándose de un extremo esencial

de la misma, sería preciso el consentimiento de los interesados mediante un nuevo otorgamiento, dando cumplimiento con ello al mandato contenido en el artículo 21 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual los documentos relativos a contratos o actos que daban inscribirse «expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos» (cfr. artículos 3 y 22 de la Ley Hipotecaria).

4. Con relación a la tercera cuestión, es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) lo que no ocurre en el presente caso. No resulta admisible el argumento utilizado por el recurrente, con relación a la cesión de doña M. C. F. I, según el cual al ser esta última titular de una participación mayoritaria en la sociedad limitada puede comparecer nombre de la misma. Como resulta evidente, la sociedad tiene personalidad jurídica propia que se aísla de la de sus socios; de forma que —resultaría innecesario decirlo si no hubiera que salir al paso de la afirmación contraria del recurso— estos no ostentan representación alguna, cualquiera que sea su participación, por el hecho de serlo, pues la representación de las sociedades mercantiles corresponde a los administradores sin perjuicio de la posible concesión por estos de poderes (cfr. artículos 128 de la Ley de Sociedades Anónimas y 57 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada). Además, incluso en el caso de que eventualmente se hubiera alegado algún título de legitimación por el que se confiriera la represen-

tación invocada, el mismo, como afirma la Registradora en su calificación, no ha sido en modo alguno acreditado conforme a las exigencias impuestas por el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el cual obliga al Notario autorizante a realizar una reseña del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y a expresar que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera.

5. Por lo que se refiere a la última cuestión, existe una total indeterminación —objeto, duración, contenido, etc.— en la pretendida cesión de retracto en contra de los principios de especialidad y rogación (artículos 6 y 9 de la Ley Hipotecaria y 51.6 del Reglamento Hipotecario). En un sistema registral de inscripción, como es el nuestro, en que los asientos registrales no son transcripción del acto o contrato que provoca la modificación jurídico real que accede al Registro, sino un extracto de los mismos («expresión circunstanciada», dice el artículo 51.6. del Reglamento Hipotecario que refleje la naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba), es evidente que la claridad en la redacción de aquellos es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos «en la forma determinada por el asiento respectivo» (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Por otra parte, aunque es reiterada la doctrina de esta Dirección General acerca de la posibilidad de creación de nuevas figuras de derechos reales, al amparo del principio de «*numerus apertus*» que predicen los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario (cfr. Resoluciones de esta Dirección General de 25 de abril y 18 de julio de 2005, y 4 de mayo y 2 de no-

viembre de 2009), la autonomía de la voluntad en la configuración de nuevos derechos reales para adaptar las categorías jurídicas a las exigencias de la realidad económica y social tiene como fundamental límite el respeto a las características estructurales típicas de tales derechos reales, cuales son, con carácter general, su inmediatividad, o posibilidad de ejercicio directo sobre la cosa, y su absolutividad, que implica un deber general de abstención que posibilite dicho ejercicio sin constreñir a un sujeto pasivo determinado. Ello convierte en imprescindible la determinación del concreto contenido y extensión de las facultades que integran el derecho que pretende su acceso al Registro, requisito que en absoluto se verifica en el supuesto de hecho que se plantea en este recurso.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 14 de junio de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 15 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 7, a inscribir un

testimonio de un auto judicial. («BOE» núm. 192 de 9 de agosto de 2010.)

En el recurso interpuesto por doña E. F. S. contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valencia número 7, doña Emilia García Cueco, a inscribir un testimonio de un auto judicial.

HECHOS

I

Mediante auto del Juzgado de Primera instancia número 2 de Carlet, de fecha 25 de mayo de 2009, según consta en la parte dispositiva, se desestima «la oposición a la ejecución presentada por la Procuradora doña. Nuria Berenguer Orts en nombre y representación de don. M. F. S y doña C. U., declarando procedente que las ejecuciones sigan adelante por las cantidades despachadas.»

II

Testimonio judicial de dicho auto fue presentado en el Registro de la Propiedad de Valencia número 7 el día 7 de julio de 2009 y bajo el número de asiento 656 del Diario 55, y fue calificado con la siguiente nota: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la ley 24/2001 de 27 de Diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por doña E. F. S. el día 07/07/2009, bajo el asiento 656 del tomo 55 del Libro Diario y número de entrada 2106, que corresponde al mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Carlet, con el número 407/2008, de fecha 25/05/2009, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: El auto de referencia no contiene, y por consi-

guiente, no se solicita ningún acto inscribible, y ni siquiera se menciona la finca a que se refiere la resolución. Fundamentos de derecho. Artículo 2 de la ley Hipotecaria. En su virtud se deniega la inscripción del documento de referencia. (Sigue pie de recursos). Valencia, a veintidós de julio del año dos mil nueve. La Registradora de la Propiedad. Fdo: Emilia García Cuelco (firma ilegible).»

III

Doña E. F. S. interpone recurso mediante escrito presentado el día 12 de agosto de 2009. En el mismo, relata una serie de circunstancias, aludiendo a otros documentos presentados con anterioridad, referentes a la finca registral 24.718, cuya inscripción fue denegada en su día y a una venta de una mitad indivisa de dicha finca por su hermano, cuya inscripción fue practicada. Según relata, al parecer la citada doña E. F. S. era propietaria de un piso en Valencia desde el año 1991, si bien una mitad indivisa aún figuraba inscrita a nombre de su hermano don M. F. S., con quien ha estado litigando desde aquella fecha. Intentó registrar a su nombre dicha mitad indivisa a través de una Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 21 de diciembre de 2006, pero la inscripción fue denegada. Y una vez caducado el asiento de presentación que generó dicha sentencia, si bien la recurrente entiende que aún no lo estaba, se presentó en el Registro una escritura de compraventa por la que el citado hermano transmitió su mitad indivisa a don M. N. M., transmisión que sí fue inscrita. Finalmente plantea la recurrente la posible «nulidad de las actuaciones registrales», así como la exigencia de eventuales indemnizaciones.

IV

La Registradora emitió su informe el día 19 de agosto de 2009 y elevó el ex-

pediente a este Centro Directivo. En dicho informe, además de referirse al documento objeto del recurso, señalando las incidencias sobre su presentación, calificación, notificación, etc., hace algunas precisiones sobre los demás documentos a que se refiere el recurso interpuesto, señalando: Que se deduce de los antecedentes que constan en el Registro, que la finca a que se refiere el procedimiento judicial del que emana el auto calificado es la registral 24.718, la cual figuraba inscrita, a fecha 13 de junio de 2003, a nombre de don M. y doña E. F. S. en cuanto a la nuda propiedad por mitades indivisas, y a nombre de doña E. S. R. en cuanto al usufructo vitalicio, habiéndose consolidado en los nudos propietarios el pleno dominio al fallecer la usufructuaria el 22 de octubre de 1992, según inscripción de fecha 28 de mayo de 2007. Que con fecha 21 de diciembre de 2006 se presentó en el Registro una Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de fecha 2 de febrero de 2006 en la que dichos señores convinieron la adjudicación de dicha finca a doña E. J. F. S., y se obligaron a otorgar los actos jurídicos necesarios para que la actora deviniera propietaria. Dicho documento fue calificado desfavorablemente, al faltar el otorgamiento de la correspondiente escritura pública. Que una vez finalizada la prórroga de su asiento de presentación —el día 8 de mayo de 200—, se presentó el día 9 de mayo de 2007 una escritura de venta fechada el 8 de mayo de 2007 en la que don M. F. S. vendía su mitad indivisa a don M. N. M., practicándose la inscripción con fecha 5 de junio de 2007.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.3, 6, 9, 38, 40 y 326 de la Ley Hipotecaria, 51.6, 98 y 101 del Reglamento Hipotecario, 176 del Reglamento Notarial, 218 de la Ley de En-

juiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de marzo de 1980, 18 de marzo de 1994, 26 de mayo de 1997, 31 de marzo y 30 de mayo de 2003, 18 de febrero, 16 de junio, 30 de septiembre y 29 de diciembre de 2005, 16 y 23 de enero de 2006, 19 de febrero de 2007, y 12 de marzo de 2009.

1. La única cuestión que ha de abordarse en el presente recurso es la relativa a si es o no inscribible un testimonio de un auto judicial que no se refiere a finca registral alguna y en el que en la parte dispositiva se desestima la oposición a la ejecución de un título judicial. Las demás cuestiones planteadas por la recurrente no pueden ser abordadas en el seno de este recurso, toda vez que se refieren a documentos que fueron presentados en el Registro con fechas 21 de diciembre de 2006 y 9 de enero de 2007, respectivamente, y cuya inscripción fue en su día denegada en cuanto al primero, y practicada en cuanto al segundo.

En efecto, respecto a los asientos que ya fueron practicados, no cabe sino reiterar la doctrina de este Centro Directivo en el sentido de que el recurso sólo cabe contra la calificación hecha por el Registrador en la que se suspenda o deniegue el asiento solicitado, de modo que no procede cuando de lo que se trata no es de impugnar dicha calificación sino de cancelar un asiento ya practicado. Los asientos del Registro, una vez extendidos, quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria) y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley, principio que conduce al examen de los medios que para lograr la rectificación del contenido del Registro, cuando es inexacto, se recogen en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, medios entre los que no se contempla este recurso (cfr. Resoluciones de 7 de marzo de 1980, 18 de marzo de 1994, 31 de marzo de 2003, 16 de junio

de 2005, 16 de enero de 2006 y 12 de marzo de 2009). Por otra parte, y respecto de los documentos cuya inscripción fue en su día denegada, obviamente tampoco pueden ser objeto de debate ahora, pues, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directamente con la calificación de la Registradora, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. No pueden por tanto tenerse en cuenta a la hora de resolver el presente recurso documentos no presentados para su calificación (cfr. Resoluciones de 30 de mayo de 2003, 18 de febrero y 29 de diciembre de 2005, y 23 de enero de 2006).

2. Resolviendo, por tanto, la única cuestión antes suscitada que tiene que ver con el documento presentado, ha de confirmarse la calificación registral toda vez que el documento no contiene referencia a finca alguna ni en él se solicita ninguna operación registral. En tal sentido, tal como ya indicó la Resolución de 30 de septiembre de 2005, todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral español (cfr. Resolución de 26 de mayo de 1997), entre las que está la debida descripción de la finca, pues en estas exigencias están implicados intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, suponen la protección de los intereses públicos, como son los que imponen la determinación del objeto del derecho a que se refiere la inscripción, objeto que en el presente caso está totalmente indeterminado.

Tampoco existe una determinación de los actos o derechos cuya inscripción haya de practicarse, en contra de los principios de especialidad y rogación (artículos 6 y 9 de la Ley Hipotecaria, y 51.6 del Reglamento Hipotecario). En un sistema registral de inscripción, como es el nuestro, en que los asientos registrales no

son transcripción del acto o contrato que provoca la modificación jurídico real que accede al Registro, sino un extracto de los mismos («expresión circunstanciada», dice el artículo 51.6. del Reglamento Hipotecario, que refleje la naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba), es evidente que la claridad en la redacción de aquellos es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos «en la forma determinada por el asiento respectivo» (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Procurar que dicha claridad se logre es tarea que debe imputarse no sólo respecto de los documentos notariales (artículo 176 del Reglamento Notarial), sino también respecto de los documentos judiciales de acuerdo con la aplicación del artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien el apreciar si se ha conseguido, a los exclusivos efectos registrales de proceder o no a su inscripción, compete a la calificación registral (artículo 101 del Reglamento Hipotecario) que ha de comprobar si se expresan, con la claridad suficiente, todas las circunstancias que según la Ley y el propio Reglamento deba contener la inscripción bajo pena de nulidad (cfr. artículos 21 de la Ley Hipotecaria, y 98 y 101 del Reglamento Hipotecario, y Resolución de 19 de febrero de 2007).

Esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación recurrida y desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los

artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 15 de junio de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 16 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 3 de Alicante, a inscribir la adjudicación de un inmueble mediante convenio regulador de medidas paterno filiales con ocasión del cese de la convivencia de los progenitores aprobado judicialmente.

En el recurso interpuesto por don A. E. C. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir la adjudicación de un inmueble mediante convenio regulador de medidas paterno filiales con ocasión del cese de la convivencia de los progenitores aprobado judicialmente.

HECHOS

I

El día 2 de julio de 2009 se presentó en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, testimonio de la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Alicante, de fecha 5 de noviembre de 2008, por la que se aprueba el convenio regulador propuesto por los litigantes, solteros, don A. E. C. y doña M. D. T. M., de fecha 12 de septiembre de 2008, presentado con la demanda en adopción de las medidas paterno-filiales, causando el asiento 655 del Tomo Diario 117.

II

Dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don J. T. R., el día 02/07/2009, bajo el asiento número 655, del Tomo 117 del Libro Diario y número de entrada 4582, que corresponde al documento autorizado por el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Alicante, con el número de expediente 994/2008, de fecha 20/10/2008, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: El convenio aprueba sólo las medidas paterno-filiales. La extinción de condominio habrá de elevarse a público.—Fundamentos de Derecho—. Art. 3 de la Ley Hipotecaria. Y por considerarlo un defecto insubsanable se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta calificación... Alicante, a nueve de Julio del año dos mil nueve. El Registrador de la Propiedad. Fdo: Fernando Trigo Portela. Firma ilegible.»

III

Don A. E. C. interpone recurso mediante escrito presentado el día 7 de agosto de 2009 basándose en la aplicación indebida del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, en relación con la doctrina de la Dirección General de los Registros y Notariado que admite la inscripción en el Registro de la Propiedad de las Sentencias por las que se aprueban los convenios reguladores sin necesidad del otorgamiento de una ulterior escritura pública (Resoluciones de 25 de febrero y 9 y 10 de marzo de 1988 y 5 de mayo de 2003). Considera que el documento presentado, Sentencia por la que se aprueba un convenio regulador, es un documento público, por lo que el artículo 3 de la Ley Hipotecaria queda plenamente satisfecho, toda vez que el acto inscribible en cuestión, la extinción de condominio sobre la finca, que constituye el domicilio

familiar, aparece en documento público expedido por la autoridad judicial cual es el testimonio de la sentencia y el convenio regulador que se aprueba, y por tanto tiene la misma autenticidad que si se hubiere otorgado ante Notario a la vista del artículo 34 del Reglamento Hipotecario.

IV

El Registrador remitió copia del recurso al citado Juzgado, sin que recibiera contestación alguna en el plazo habilitado al efecto, y emitió su informe el día 24 de agosto de 2009, elevando el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 39 de la Constitución; 86, 90, 91, 95, 103, 1.068, 1.216, 1.218, 1.274, 1.277, 1319, 1.320, 1.323, 1.333, 1.334, 1.354, 1.355, 1.357, 1.392 y siguientes del Código Civil; 19, 317, 319, 415, 755, 777 y 806 a 811 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 3, 18, 20 de la Ley Hipotecaria; 34 y 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 25 de febrero, 9 y 10 de marzo y 16 de octubre de 1988, 21 de diciembre de 1999, 22 de febrero, 21 de marzo y 25 de octubre de 2005, 21 de enero y 3 de junio de 2006, 31 de marzo y 29 de octubre de 2008, y 22 de marzo de 2010.

1. Para la resolución del presente recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) Por Sentencia firme y por mutuo acuerdo de los progenitores —pareja de hecho durante siete años, finalizando la misma en febrero de 2008—, «se aprueba la propuesta de convenio regulador» formulado por los mismos, «en adopción de las medidas paterno-filiales».

b) La propuesta de convenio contiene, además de los pactos relativos a la

separación, patria potestad, guardia y custodia de los dos hijos comunes, régimen de visitas y vacaciones, y pensión de alimentos, un pacto relativo al «Domicilio Común». En dicho acuerdo se atribuye el uso y disfrute del mismo —vivienda adquirida por compra por mitades indivisas por ambos progenitores en el año 2006, gravada con una hipoteca— a favor de los menores y de la madre con la que convivirán, y se acuerda dejar extinguido el condominio existente sobre dicha finca, adjudicándola a don A. E. C., el cual asume la totalidad del préstamo pendiente, en cuya virtud practican las correspondientes liquidaciones y adjudicaciones, obligándose la otra progenitora a facilitar a aquél «todos los trámites, gestiones, escrituras y otorgamientos necesarios para la formalización de dicha extinción de condominio y su inscripción en el Registro de la Propiedad».

c) El Registrador no practica los asientos solicitados porque «el convenio aprueba sólo las medidas paterno filiales» y señala que «La extinción de condominio habrá de elevarse a público», en aplicación del artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

2. El defecto ha de ser confirmado, toda vez que la sentencia aprueba la propuesta de convenio regulador «en adopción de las medidas paterno-filiales», entre las que, por consiguiente, no se puede comprender el acuerdo de extinción de condominio sobre una finca. Así resulta del propio testimonio de la Sentencia aportada de la que se desprende la concurrencia de las siguientes circunstancias: a) el objeto del juicio es la «guarda, custodia y alimentos de mutuo acuerdo»; b) conforme al fundamento de Derecho primero, la aprobación del convenio se justifica porque «por analogía a la regulación del procedimiento de separación y divorcio, no puede repugnar a la conciencia jurídica la regulación entre las partes de las relaciones paterno-filiales, siempre que los acuerdos no fueren

contrarios a la moral o al orden público... considerando que los mismos amparan suficientemente el interés de los menores»; c) en el fallo de la Sentencia se acuerda la aprobación del «convenio regulador propuesto por los litigantes A. E. C. y M. D. T. M., presentado con la demanda, en adopción de las medidas paterno-filiales».

3. Pero aun en el caso en que la Sentencia hubiese aprobado también el convenio en el extremo relativo a la extinción del condominio sobre la finca que fue vivienda familiar, lo que no es el caso, tampoco podría prosperar la pretensión del recurrente. En efecto, como recordó la Resolución de este Centro Directivo de 25 de octubre de 2005, uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan «erga omnes» de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional —artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria—), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del Registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

Ciertamente, según los artículos 1.216 del Código Civil y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los Secretarios Judiciales (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él —artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial

y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil—); y conforme al artículo 319.1 de dicha Ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr., también, artículo 1.218 del Código Civil). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943, entre otras).

4. Es cierto que, en el marco de estos criterios generales, este Centro Directivo (cfr., por todas, Resoluciones de 25 de febrero y 9 y 10 de marzo de 1988), ha admitido el carácter inscribible del convenio regulador sobre liquidación del régimen económico matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio y que haya sido aprobado por la Sentencia que acuerda la separación; y ello porque se considera que se trata de un acuerdo de los cónyuges que acontece dentro de la esfera judicial y es presupuesto necesario de la misma Sentencia modificativa del estado de casado. Pero esta posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador (cfr. artículos 90, 91 y 103 del Código

Civil), sin que pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen su significación negocial propia, cuyo alcance y eficacia habrán de ser valorados en función de las generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida.

5. Precizando más los límites de la citada doctrina, recientemente la Resolución de 22 de marzo de 2010, reiterando otros pronunciamientos anteriores de este mismo Centro Directivo, ha señalado que respecto de la sociedad de gananciales, proclamada en nuestro Derecho la posibilidad de transmisión de bienes entre cónyuges por cualquier título (cfr. artículo 1.323 del Código Civil), nada se opone a que éstos, con ocasión de la liquidación de la sociedad conyugal preexistente, puedan intercambiarse bienes privativos. Ahora bien, puesto que el objeto de la liquidación es exclusivamente la división por mitad del haber resultante después de pagados los acreedores consorciales (cfr. artículo 1.404 del Código Civil), no puede entenderse que esas transmisiones adicionales de bienes privativos del patrimonio de un cónyuge al del otro tengan como causa exclusiva la propia liquidación del consorcio; habrá en ocasiones un negocio complejo, en el que la toma de menos por un cónyuge del remanente consorcial se compense con esa adjudicación —a su favor— de bienes privativos del otro cónyuge o, simplemente, negocios adicionales a la liquidación, independientes jurídicamente de ésta, con su propia causa. Indudablemente, el negocio de que se trate ha de tener su adecuado reflejo documental, siendo preciso plasmarlo así, nítidamente, en el correspondiente documento, sin que pueda pretenderse en todo caso su inscripción por el mero hecho de que conste en el convenio regulador de la separación, cuyo contenido propio es un negocio que es exclusivamente de liquidación de la sociedad conyugal (cfr. artículos 1.397 y

1.404 del Código Civil y 18 de la Ley Hipotecaria).

Del mismo modo resulta admisible, como ya habían admitido Resoluciones anteriores, la inscripción de la adjudicación que mediante convenio regulador se realice respecto de los bienes adquiridos vigente el régimen de separación de bienes, pues aunque dicho régimen está basado en la comunidad romana, esto no autoriza a identificar ambas regulaciones. Esta diferenciación resulta, en nuestro ordenamiento, del hecho de que el régimen económico matrimonial de separación de bienes sólo pueda existir entre cónyuges, así como de la afectación de los bienes al sostenimiento de las cargas del matrimonio, de las especialidades en la gestión de los bienes de un cónyuge por el otro, de la presunción de donación en caso de concurso de un cónyuge y de las limitaciones que para disponer se derivan del destino a vivienda habitual de un inmueble. Nada de esto sucede en una comunidad romana en la que en ningún momento existen consecuencias patrimoniales derivadas de las circunstancias personales de los titulares, pues ni los bienes integrantes de esta comunidad se sujetan a afectación especial alguna ni sufren singulares limitaciones a su disposición (cfr. las Resoluciones de 21 de enero de 2006 y 29 de octubre de 2008).

Ahora bien, dicha doctrina no implica que —a los efectos de su inscripción— se admita el convenio regulador, aprobado judicialmente, como documento de formalización de una disolución de una comunidad de bienes, adquiridos al margen o en ausencia de todo régimen conyugal, como sucede en el presente caso en el que de la documentación presentada al Registro no se deduce ni puede en forma alguna colegirse la existencia de pactos reguladores de las relaciones económicas de la convivencia de los miembros de la unión de hecho, o para liquidarlas tras su cese, conforme prevé el artículo 4 n.º 1

de la Ley Valenciana 1/2001, de 6 de abril, por la que se regulan las uniones de hecho, que pudieran asimilarse a estos efectos a un régimen conyugal.

6. No parecen ser ajenos los otorgantes del convenio a la necesidad de otorgar la correspondiente escritura pública a fin de formalizar el acuerdo sobre extinción del condominio, cuando señalan en el propio convenio que la progenitora no adjudicataria se obliga a facilitar a aquél «todos los trámites, gestiones, escrituras y otorgamientos necesarios para la formalización de dicha extinción de condominio y su inscripción en el Registro de la Propiedad». Estipulación que, por lo demás, no fue objeto, como ya se dijo, de aprobación judicial.

Esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación recurrida y desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 16 de junio de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 17 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad sustituto de Álora, por la que se suspende la inscripción de escritura pública de segregación y compraventa.

(«BOE» núm. 192 de 9 de agosto de 2010.)

En el recurso interpuesto por don V. M. G. G. (Abogado), contra la nota de calificación del Registrador sustituto de la Propiedad de Álora, don Carlos Gonzalo Boatas Enjuanes, por la que se suspende la inscripción de escritura pública de segregación y compraventa.

HECHOS

I

Mediante escritura otorgada el 27 de diciembre de 2000, ante el Notario de Málaga, don Luis María Carreño Montejo, bajo el número 8919 de protocolo, la sociedad «Rústica Viejo Río, S.L.» vendió a don J. G. J. una finca previa a su segregación. Dicha escritura fue subsanada por otra otorgada ante el Notario de Málaga, don Vicente José Castillo Tamarit, el día 28 de julio de 2009, número 1557 de protocolo.

II

La primera de las escrituras fue presentada en el Registro de la Propiedad de Álora el día 11 de junio de 2009 junto con una serie de documentos complementarios y fue calificada negativamente el día 23 de junio de 2009. Vuelta a aportar junto con los mismos documentos y la escritura de subsanación reseñada fue calificada por el Registrador sustituto con la siguiente nota: «Visto el procedimiento registral identificado con el número de entrada 23.090/2009, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, por don V. M. G. G., de los documentos que obran en dicho procedimiento, en virtud de solicitud de inscripción. El documento objeto de la presente calificación, escritura otorgada en Málaga, ante el Notario don Luis María

Carreño Montejo, protocolo 8.919/2000, acompañado de varias instancias privadas y de requerimiento de subsanación de deficiencias del Ayuntamiento de Cártama, fue presentado por el citado anteriormente a las 17:24 horas del día 11 de junio de 2009, asiento 1.141 del Diario de Presentación número 124, habiendo obtenido calificación desfavorable con fecha 23 de junio de 2009. Dicho título ha vuelto a ser reingresado por el citado presentante, acompañado de escritura de subsanación otorgada ante el Notario don Vicente José Castillo Tamarit, protocolo 1.557/09, resultando un nuevo defecto, que motiva la extensión de la presente nota: Hechos. Primero.–Se pretende, a través del referido documento, la constancia registral de la segregación de una parcela, en base a que se ha producido el silencio administrativo positivo en la solicitud de la declaración de innecesariedad de licencia, resultando de los asientos del Registro que en la finca matriz sobre la que se pretende practicar la segregación, existen indicios de parcelación ilegal, según informe emitido por parte del Ayuntamiento de Cártama. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes Fundamentos de derecho I.–El artículo 178, apartado 3, del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, estableció que «en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de esta Ley, de los Planes, proyectos, Programas y, en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento». Con posterioridad, el artículo 242 –«actos sujetos a licencia»– del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, reiteró el mismo criterio, al afirmar (vid., número 6 de dicho artículo) que «en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico».

Una regla que ha mantenido su vigencia hasta la actualidad: no resultó afectada por la declaración de inconstitucionalidad contenida en la sentencia del Tribunal Constitucional núm. 61/1997, de 20 marzo (RTC –marginal Aranzadi–1997/61), fue declarada expresamente en vigor por la disposición derogatoria única de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, no fue posteriormente derogada por la disposición derogatoria única de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, y ha sido reiterada por el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, al establecer en su último inciso que «en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística». Ese criterio normativo permitió a una parte de la doctrina y a la jurisprudencia (vid., sentencias de 30 de enero de 2002 (RJ 2002\2223), 15 de octubre de 2002 (RJ 2002\9377), 17 de noviembre de 2003 (RJ 2004\27), 26 de marzo de 2004 (RJ 2005\2268), 3 de diciembre de 2005 (RJ 2005\7973), 31 de octubre de 2006 (RJ 2007\540), 17 de octubre de 2007 (RJ 2007\7327) y 17 de octubre de 2007 (RJ 2007\7479) sostener la tesis conforme a la cual, en el ámbito urbanístico, el juego del silencio administrativo no permite obtener resolución presunta, cuando la misma es contraria al planeamiento urbanístico o a la propia ley; por lo que, en tales casos, la Administración podrá siempre resolver en sentido contrario al que, en otro caso, derivaría del silencio, aun después de transcurrido el plazo máximo establecido por la Ley para dictar resolución. Sin embargo, la nueva redacción del artículo 43, apartado 2, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, tras su reforma por la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992,

de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común –«los interesados», dice ahora el precepto, «podrán entender estimadas por silencio administrativo sus solicitudes en todos los casos, salvo que una norma con rango de Ley o norma de Derecho Comunitario Europeo establezca lo contrario (...)»–, permitió a otra parte de la doctrina y a cierta jurisprudencia menor –cfr., por todas, la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 24 de noviembre de 2006 (RJCA 2007\524)– sostener la tesis contraria, a saber: el nuevo régimen del silencio administrativo, aplicable con carácter general y, por tanto, también en el ámbito urbanístico, posibilita siempre la obtención de resolución presunta, en caso de silencio de la Administración; una resolución, por tanto, que tiene, en beneficio del interesado, los mismos efectos que la resolución expresa, mientras no sea declarada nula, dentro del correspondiente procedimiento de revisión. Ese es, por otra parte, el criterio al que parecía apuntar la Ley del Parlamento de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Así, el artículo 172 –«procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas»– de dicha Ley establece expresamente, como regla general dentro del «procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales», que (vid., apartado 5) «la resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses», de modo que «transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada». Y, de este modo, para la sentencia núm. 673/2007, de 29 marzo, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Málaga (Sala de lo Contencioso-Administrativo) (RJCA 2007\479), «la norma autonómica establece la solución de carácter práctico

sobre el debate de las facultades obtenidas por silencio que sean contrarias a ordenamiento jurídico». Así, dice la sentencia, «el inciso final del número 5 de este precepto», al advertir que «el comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación», «contempla la posibilidad de obtener una facultad por el juego de silencio positivo, pero exige «en todo caso», es decir, siempre, que en estos supuestos se comunique al municipio el comienzo de cualquier obra con un plazo de diez días de antelación». Esto es, dice el Tribunal, «la norma autonómica apunta a la solución práctica de control a posteriori de la facultad obtenida por silencio y posible inicio del expediente de revisión de oficio al amparo de la causa de nulidad regulada en el artículo 62. «F» de la Ley 30/92. Es en este plazo de diez días donde la Administración puede remediar el defecto, y el vicio en que ha incurrido, al permitir que una petición de licencia acabe obteniendo éxito por no haber tramitado en plazo el procedimiento. En esos diez días debe comprobar y calificar la petición para, en su caso, instar la revisión de oficio de la licencia obtenida por resolución presunta, acordando, si es necesario, la suspensión de la ejecutividad de dicho acto presunto. La Ley evita, en esta interpretación, la colisión frontal entre legalidad y seguridad jurídica que otras interpretaciones implican. Pues choca contra la seguridad jurídica mantener que es nulo radicalmente lo que se obtiene por silencio si lo obtenido son facultades contrarias al ordenamiento jurídico. Porque desde la perspectiva del administrado la Ley le otorga una facultad si la Administración, en el plazo marcado por la norma, no impide la concesión de dicha facultad. Para el administrado el plazo es la garantía de legalidad de su petición. Transcurrido el plazo sin recibir respuesta negativa, no puede dejarse, a un impreciso momento posterior, la posi-

bilidad de que la Administración invoque la nulidad de un acto administrativo, que sólo su indolencia ha provocado. Mantener esta interpretación puede hacer inútil toda la reforma del procedimiento administrativo iniciada por la Ley 30/92 y culminada con la Ley 4/99». Una solución, concluye el Tribunal «para completar el razonamiento», que «es la más razonable si observamos también el contenido del artículo 190 de la Ley» (conforme al cual «las licencias urbanísticas y las órdenes de ejecución, así como cualquier otro acto administrativo previsto en esta Ley, cuyo contenido constituya o habilite de manera manifiesta alguna de las infracciones urbanísticas graves o muy graves definidas en esta Ley, deberán ser objeto de revisión por el órgano competente, de conformidad con lo establecido en legislación reguladora del régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común»), del que se desprende, dice la sentencia, que «la Ley Andaluza confiere como única salida al supuesto de obtención de una licencia contra el ordenamiento jurídico aplicable, la revisión de oficio de la misma», como «adaptación que hace el legislador autonómico en favor del principio de seguridad jurídica en los supuestos de facultades obtenidas por silencio administrativo positivo y que resulten contrarias a las normas urbanísticas», de modo que «el artículo 62 letra «F» de la Ley 30/92 es interpretado por la Ley Autonómica en el sentido de contemplar una causa de nulidad para iniciar la revisión de oficio, y no como una invocación que hace la Administración en sede procesal, ante los Tribunales de Justicia, para negar la existencia de una licencia concedida por silencio positivo». Ese criterio interpretativo, favorable a la seguridad del tráfico, ha sido sin embargo rechazado en fechas muy recientes por la jurisprudencia del Tribunal Supremo. En efecto, la sentencia ese dicho Tribunal (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5.^a) de 28 de enero de 2009 (JUR

2009\99415, publicada en el BOE núm. 77 de 30 de marzo pasado), dictada en recurso de casación en interés de la Ley –interpuesto, precisamente, frente a la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, antes referida–, ante la cuestión planteada, sobre «sí, a partir de la nueva redacción del artículo 43 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, el régimen del silencio en relación con las licencias urbanísticas es el mismo que con anterioridad a esa modificación», afirma la tesis contraria, dado que los artículos 242.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 y 8.1 b), último párrafo, del nuevo Texto Refundido de la Ley de suelo de 20 de junio de 2008 «son preceptos estatales básicos de raigambre en nuestro ordenamiento urbanístico (artículo 178.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976) que rigen en todo el territorio español y que los ordenamientos urbanísticos autonómicos no pueden contradecir (Disposición final primera 1 del Texto Refundido aprobado por el citado Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio)». Puesto que, si bien es cierto, dice la sentencia, que el artículo 43.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común de 26 de noviembre de 1992 «también es un precepto estatal básico», no hay que olvidar que «la regla general» que dicho precepto consagra, «la del silencio positivo», «contiene la salvedad de que otra norma con rango de Ley o norma de Derecho Comunitario Europeo establezca lo contrario, y esto es lo que sucedía con la vigencia antes, en todo el territorio español, del precepto contenido en el aludido artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 y ahora con lo dispuesto en el artículo 8.1 b), último párrafo, del Texto Refundido de la Ley de suelo de 2008, y, por consiguiente, conforme a ellos, no pueden entenderse adquiridas por silencio adminis-

trativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística, de manera que la resolución de la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, al declarar lo contrario, es errónea y gravemente dañosa para el interés general porque elimina una garantía encaminada a preservar la legalidad urbanística». III.–A pesar de todo ello, en el ámbito registral, el ordenamiento español admite de modo general, sin excepciones, la inscripción en el Registro de situaciones jurídicas basadas en la obtención por silencio de toda clase de licencias, permisos o, en general, resoluciones administrativas de carácter urbanístico. La propia Exposición de Motivos del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, afirma que «para evitar una regulación incompleta se han previsto otros extremos, como la posibilidad de licencias obtenidas por acto administrativo presunto». Siguiendo ese criterio, el artículo 48 –«incorporación o testimonio notarial de documentos complementarios»– de aquel Real Decreto permitió «la inscripción registral de los títulos por los que se declare la obra nueva, o su terminación», en el caso «de que la concesión de la licencia tenga lugar por acto presunto», mediante la aportación, entre otros documentos, del «escrito de solicitud de la licencia y, en su caso, el de denuncia de la mora, el escrito de solicitud de la certificación del acto presunto, todos ellos sellados por la Administración actuante, y la manifestación expresa del declarante de que, en los plazos legalmente establecidos para la concesión de la licencia solicitada y para la expedición de la certificación del acto presunto, no se le ha comunicado por la Administración la correspondiente resolución denegatoria de la licencia solicitada ni tampoco se le ha expedido la certificación del acto presunto». Un cri-

terio que recogen otros preceptos del mismo Decreto: así, el artículo 65, cuando permite la «cancelación de los asientos practicados como consecuencia de la terminación del expediente» de disciplina urbanística, mediante la aportación de «la documentación que acredite, conforme a lo dispuesto en la Ley, la obtención de dicho acuerdo por silencio positivo», el artículo 74, que permite la cancelación de la «nota marginal de condiciones impuestas sobre determinadas fincas», mediante «la documentación acreditativa del acuerdo obtenido por acto presunto, conforme a lo dispuesto en la Ley»; o el artículo 77, que permite extender la «nota marginal acreditativa de la adquisición del aprovechamiento urbanístico» acompañando «la documentación que acredite la adquisición conforme a lo dispuesto en la Ley», «cuando el acuerdo de la Administración actuante se obtuviere por acto presunto». Siguiendo el criterio del Real Decreto, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha sostenido de forma reiterada la posibilidad de constancia registral de situaciones urbanísticas basadas en la obtención de resolución presunta, por la vía del silencio (vid., resoluciones de 27, 28 y 31 de mayo y 7, 9 y 10 de septiembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 12 de enero, 10 de febrero, 17 y 23 de junio de 2004, 22 de marzo y 5 de octubre de 2005, 23 de febrero de 2006, 3 de mayo de 2007 y 3 de enero de 2008). La más reciente de ellas, la resolución de 15 de enero de 2009, afirma, que «como ya ha señalado reiteradamente este Centro Directivo», «la concesión de licencias a efectos registrales por silencio administrativo positivo, una vez transcurrido el plazo legal para que la administración resuelva sobre la solicitud del interesado, es una consecuencia de lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común». «A tal efecto», dice la resolución, «no puede olvidarse que la regu-

lación del silencio administrativo positivo determina, en garantía de los particulares, una vez transcurrido el plazo previsto sin decisión del órgano administrativo, la producción de un acto administrativo susceptible de producir sus efectos ante cualquier persona, física o jurídica, pública o privada (artículo 43, apartados 3 y 5, de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), sin que esto obste a su posible calificación como acto nulo o anulable [artículos 62.1.f) y 63, apartados 1 y 2 de la misma Ley]». «En este último caso», sostiene la Dirección, «la ineficacia del acto requerirá de la correspondiente declaración al efecto mediante el procedimiento de revisión legalmente establecido (artículo 102 de la citada Ley 30/1992)». «Aplicando esos principios a la esfera registral», dice la Dirección General, «es evidente que, no mediando esa declaración, el acto administrativo presunto debe reputarse inicialmente válido, por lo que procederá su inscripción, sin perjuicio de que la Administración pueda, a su vez, adoptar las medidas registrales procedentes para asegurar el resultado de la declaración de ineficacia. Esta es», concluye la resolución, «la solución más conforme con el carácter común de las normas de procedimiento administrativo (cfr. artículo 149.1 de la Constitución), con la obligación de la Administración de dictar resolución expresa en todos los procedimientos (artículo 42.1 de la Ley 30/1992) y con la finalidad declarada al introducir la regulación del silencio administrativo de proporcionar a los particulares la máxima seguridad jurídica en la protección de sus derechos (como señala la exposición de motivos de la Ley, según la cual el silencio administrativo debe ser entendido como «la garantía que impida que los derechos de los particulares se vacíen de contenido cuando su Administración no atiende eficazmente y con la celeridad debida las funciones para las que se ha organizado»)). Existe, de este

modo, una cierta contradicción entre la doctrina jurisprudencial, ahora formalmente unificada, de interpretación de la regulación legal y la tesis mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Una contradicción que no alcanza, sin embargo, al verdadero sentido que, en la práctica registral, ha de atribuirse a las normas legales y reglamentarias sobre el silencio administrativo. Porque, en efecto, la salvedad introducida por el artículo 8.º de la Ley de Suelo –y sus antecedentes normativos– en el régimen jurídico general del silencio no es, en sí misma, una auténtica y propia excepción a dicho régimen, que conduzca a la imposibilidad de toda resolución presunta en el ámbito urbanístico. Si bien se mira, la norma de protección de la legalidad urbanística –esto es, la regla conforme a la cual «en ningún caso pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística»– no alcanza a todos los supuestos de silencio de la Administración, sino sólo a aquéllos en que lo pedido y no concedido dentro de plazo es contrario al ordenamiento urbanístico. En todos los demás supuestos, cuando lo solicitado es conforme con la ordenación, no opera la excepción, ni se impiden, en modo alguno, los efectos del silencio, surgiendo de éste la presunción legal de auténtica resolución estimatoria de la licencia. Es, de este modo, el propio juego de la regla de protección de la legalidad urbanística, al prohibir únicamente la obtención por silencio de licencias contrarias a la ordenación aplicable, el que determina, como contrapartida, la posibilidad de obtención por silencio de licencia sí conforme –o no contraria– con el ordenamiento urbanístico. Una licencia –y la situación jurídica derivada de la misma– que han de poder acceder a la protección registral. El acceso al Registro de tales resoluciones –aquellas que sí son conformes con el ordenamiento urbanístico– sólo será posible si se acepta

la existencia formal de la resolución presunta, en todos los casos, como consecuencia necesaria de la inactividad de la Administración. Puesto que, de una parte, la existencia, en el nivel de lo formal, de la resolución presunta constituye el *prius* racional o antecedente lógico necesario de la valoración, que ha de realizarse *ex post facto*, sobre la adecuación de esa misma resolución presunta –y la situación jurídica creada a su amparo– con el ordenamiento urbanístico; de otro lado, porque esa valoración, *a posteriori et fortiori*, so pena de usurpar las potestades urbanísticas de la Administración, debe quedar reservada de modo privativo al propio órgano actuante, como «autor», por omisión, de la resolución presunta; y, finalmente, puesto que, en todo caso, no cabe exigir de los terceros ajenos al procedimiento urbanístico –incluido el registrador, en su calificación– la formulación de juicios hipotéticos o eventuales, y casi siempre técnicos, sobre la adecuación con la ordenación urbanística de las situaciones jurídicas fundadas en resoluciones presuntas, derivadas de la inacción de la Administración. Además del propio interesado, es a la Administración urbanística a quien corresponde de modo exclusivo la valoración posterior de la resolución, discriminando dentro de la misma la parte de su contenido que sea conforme y la parte contraria a la ordenación aplicable. Pues sólo la Administración es competente para restablecer la legalidad urbanística, revocando la situación por ella misma creada, en ejercicio de potestades excepcionales, que le eximen de acudir para ello a ningún procedimiento de revisión –y que es en lo que, en la realidad y en el fondo, consiste aquella regla de protección de la legalidad urbanística: la atribución a la Administración de potestades excepcionales para, de una parte, dictar resolución desestimatoria fuera de plazo, de forma contraria al sentido del silencio, como excepción al principio general de necesidad de confirmación del silencio positivo (*vid.*,

artículo 43, apartado 4, letra a, de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas) y, de otra, para iniciar directamente el correspondiente expediente de disciplina, sin necesidad de previa declaración de ilicitud de la licencia presunta-. Téngase en cuenta, además, la situación de indefensión en que quedaría el interesado de seguirse la tesis contraria: si entendiéramos, en virtud de la regla de protección de la legalidad urbanística, que la falta de respuesta de la Administración no genera resolución presunta alguna, al administrado no quedaría vía alguna de reacción frente a la pasividad de la Administración; no podría entender estimada su solicitud, por la ausencia de esa resolución presunta, ni podría entenderla desestimada, pues ninguna norma del ordenamiento jurídico, en este supuesto, invierte los efectos que a la inactividad de la Administración atribuye el artículo 43 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas. Esto es, la pasividad o ineficacia de la Administración produciría precisamente el resultado que la institución del silencio administrativo trata de evitar: como afirma la Exposición de Motivos de la Ley de Régimen Jurídico, «que los derechos de los particulares se vacíen de contenido cuando su administración no atiende eficazmente y con la celeridad debida las funciones para las que se ha organizado». IV.–A pesar de todo ello, sin embargo, la inscripción de situaciones jurídicas derivadas del otorgamiento, por silencio, de resoluciones presuntas, en el ámbito urbanístico, sólo será posible cuando, de los datos obrantes en el expediente administrativo y que hayan sido a su vez trasladados al procedimiento registral, o de las circunstancias obrantes en los correspondientes asientos registrales, no resulte en modo alguno la contradicción de aquella situación con la ordenación urbanística. Mas cuando, como resulta en el presente supuesto, existen datos que contradicen la apariencia de legalidad que deriva de la falta de respuesta, dentro

de plazo, de la Administración competente, haciendo dudar del ajuste de aquella situación con la ordenación urbanística aplicable, deberá denegarse el acceso al Registro, con objeto de impedir la constancia registral de situaciones viciadas, que pueden ser anuladas o revocadas sin necesidad de procedimiento alguno de revisión, en virtud de la sola decisión de la Administración actuante. En su virtud, Resuelvo suspender la inscripción solicitada, por la concurrencia de los defectos mencionados, y sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión, a pesar del carácter subsanable de todos los defectos indicados, al no haber sido expresamente solicitada. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días.». Álorá, a 20 de agosto de 2009. Firma ilegible. Don Carlos Gonzalo Boatas Enjuanes. La presente nota de calificación podrá (...).

III

Contra esta calificación don V. M. G. G. (Abogado), en representación de don J. G. J. interpuso recurso mediante escrito de 22 de septiembre de 2009 con arreglo, entre otros, a los siguientes Fundamentos de derecho: «Primero.–En la instancia suscrita por mi, mediante firma legitimada de fecha 9 de Junio de 2.009, asiento número 478 del Libro Indicador del Notario don Vicente José Castillo Tamarit, explico que se ha producido el silencio administrativo positivo, con lo cual, la declaración de innecesariedad del otorgamiento de licencia municipal de segregación, está concedida por acto presunto, (y en ello es conforme el Señor Registrador, ya que si éste hubiese interpretado que el silencio administrativo no se ha producido, lo hubiese hecho constar

en su nota de calificación), por lo que el hecho de que existan o no indicios de parcelación ilegal, no se ha de tener en cuenta en el presente procedimiento, ya que se ha actuar de la misma forma, que si la licencia de segregación o bien declaración de su innecesariedad hubiese sido estimada expresamente. Segundo.–El señor Registrador de la Propiedad sustituto, don Carlos Gonzalo Boatas Enjuanes, dice en su nota de calificación que «existen indicios de parcelación ilegal, según informe emitido por parte del Ayuntamiento de Cártama». A ello tengo que alegarles, que el Señor Registrador no ha emitido en su nota de calificación, datos suficientes sobre dicho informe, datos como la fecha de dicho informe, o el cauce administrativo seguido por dicho informe hasta su llegada al presente procedimiento registral, sino que se ha limitado únicamente a decir «según informe emitido por parte del Ayuntamiento de Cártama». El Señor Registrador no ha dado datos suficientes sobre dicho informe, lo que deja a esta parte en un estado de indefensión, ya que dicho informe puede que esté caducado, prescrito, etc.. con lo cual no afectaría para nada a la estimación de la licencia por acto presunto. Tercero.–Que en relación al informe procedente del Ayuntamiento mencionado en el punto anterior, no se hizo constar nada en la primera nota de calificación, la cual con fecha 23 de junio de 2009, fue emitida por el Señor Registrador titular, don Antonio Gallardo Piqueras, lo que pone a esta parte de un estado de indefensión, ya que de haberse hecho constar, esta parte hubiera indagado en el Ayuntamiento de Cártama, acerca de la caducidad o prescripción de dicho informe, con lo que si dicho informe estuviese caducado o prescrito, entonces el informe no afectaría al sentido del silencio. Cuarto.–Por otra parte, el Señor Registrador sustituto, don Carlos Gonzalo Boatas Enjuanes, en su apartado IV, de «Fundamentos de Derecho» de la nota de calificación dice: «Más cuando

como resulta en el presente supuesto, existen datos que contradicen la apariencia de legalidad que deriva de la falta de respuesta, dentro de plazo, de la Administración competente». A ello tengo que alegarles, que de seguir dicha teoría, se estaría derogando los preceptos del silencio administrativo positivo, establecidos en la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por Ley 4/1999, de 13 de Enero, con lo cual dicha teoría no es admisible, pues en la citada Ley 30/92, modificada por Ley 4/1999, no se derogan los artículos que regulan la obtención de licencias por acto presunto o silencio administrativo positivo. Quinto.–Dado que la licencia de parcelación ha sido concedida por silencio administrativo positivo, y tal circunstancia ha sido reconocida por el Señor Registrador de la Propiedad, es por lo que se ha de proceder a la inscripción registral de la escritura de segregación y compraventa mencionada, ya que ello significaría la garantía que impida que los derechos de los ciudadanos se vacíen de contenido cuando la Administración no atiende eficazmente y con la celeridad debida las funciones para las que se ha organizado. Por ello, el prisma que debe adoptarse en el presente procedimiento, es el de ignorar el informe que según se dice ha sido emitido por el Ayuntamiento de Cártama, y proceder a la inscripción de la escritura de segregación y compraventa, ya que como he dicho anteriormente la Administración no ha atendido eficazmente y con la celeridad debida las funciones para las que se ha organizado».

IV

El Registrador don Antonio Gallardo Piqueras emitió informe el día 24 de septiembre de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 18, 19, 19 bis, 24, 25 y 26 de la Ley Hipotecaria; 42, 43, 57, 62.1.f), 63, apartados 1 y 2, y 102 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 242.6 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; 8.1.b), 17.2, 19.4 y 20 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; 52, 66, 68 y 172, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 28 de enero de 2009; y las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de diciembre de 2004, 22 de marzo, 2, 8 y 18 de abril, 23 de julio, 5 de octubre y 18 de diciembre de 2005, 22 de febrero de 2006, 3 de mayo de 2007, 30 de enero, 17 de septiembre y 28 de noviembre de 2008 y 15 enero, 29 de mayo y 15 de septiembre de 2009.

1. En el supuesto del presente recurso son irrelevantes los siguientes hechos:

a) Se presenta en el Registro de la Propiedad copia autorizada de la escritura pública, otorgada el 27 de diciembre de 2000, de venta de una finca –rústica– de veintiocho áreas, ochenta y cuatro centiáreas (equivalentes a dos mil ochocientos ochenta y cuatro metros cuadrados) que se formó por segregación de otra finca de una extensión de dos hectáreas (equivalente a veinte mil metros cuadrados) que, a su vez, procedía de otra mayor (registral número 14.339) de la que fue segregada mediante escritura au-

torizada el 19 de diciembre de 2000, pendiente de inscripción registral al tiempo de solicitarse la inscripción del título calificado. Junto con la citada documentación se presenta instancia fechada el 9 de junio de 2009 en la que el interesado alega haber obtenido mediante silencio administrativo la licencia de segregación, según pretende acreditar mediante la presentación de la siguiente documentación: a) instancia suscrita por el propio interesado, de fecha 3 de enero de 2009, dirigida al Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Cártama, solicitando la licencia municipal de parcelación, o bien la certificación de su innecesariedad, para practicar la segregación contenida en el título y acceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad; b) escrito de requerimiento de subsanación de deficiencias dirigido por el Alcalde del Ayuntamiento de Cártama al interesado con fecha 20 de febrero de 2009, con objeto de que aporte plano de situación de la finca matriz en el parcelario catastral y sobre el plano de clasificación y calificación urbanística según Planeamiento Urbanístico y otra documentación técnica; y c) solicitud del mismo interesado fechada el 21 de mayo de 2009 ante el Ayuntamiento de Cártama reclamando la expedición de certificación de acto presunto por silencio administrativo con relación a la previa solicitud de declaración de innecesariedad del otorgamiento de licencia municipal de segregación. Así mismo se acompaña instancia suscrita con fecha 22 de mayo de 2009, dirigida al Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Cártama, por la que presenta en dicho Ayuntamiento, testimonio notarial de copia del título que se pretende inscribir, para dar cumplimiento al artículo 66 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b) El Registrador denegó la inscripción solicitada, según resulta del propio escrito de recurso, por no figurar la porción de finca transmitida inscrita a favor

de ningún titular toda vez que no había accedido al Registro el título previo de segregación de la mayor, de la que, a su vez, procede la transmitida.

c) Con fecha 28 de julio de 2009 fue autorizada escritura de subsanación de la de 27 de diciembre de 2000 antes referida, por la que se rectifica esta última en el sentido de afirmar que la finca matriz sobre la que se opera la segregación no es en realidad la descrita en la escritura del año 2000, sino la mayor de la que aquella se decía proceder (registral n.º 14.339), de cabida, según se afirma, tras varias segregaciones, de ocho hectáreas, nueve áreas, sesenta centiáreas y quince decímetros cuadrados, sin modificar ninguno de los linderos de la finca segregada que se pretende inscribir, contigua por todos sus vientos a la finca matriz. Esta escritura fue presentada junto con la rectificada y demás documentación antes mencionada.

d) El Registrador deniega la inscripción de la segregación practicada por entender que, conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo contencioso-administrativo, Sección 5.^a) de 28 de enero de 2009, si bien el artículo 43.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común de 26 de noviembre de 1992 establece como regla general la admisión del silencio administrativo positivo, el mismo precepto contiene la salvedad de que otra norma con rango de ley establezca lo contrario, y esto es lo que sucedía con la vigencia antes, en todo el territorio español, del precepto contenido en el artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, y ahora con lo dispuesto en el artículo 8.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008 y, por consiguiente, conforme a ellos, no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística, considerando que en el presente caso resulta de los propios

asientos del Registro que en la finca matriz sobre la que se practica la segregación, existen indicios de parcelación ilegal, según informe emitido por el Ayuntamiento de Cártama.

e) El recurrente alega, en síntesis, que se ha producido la concesión de la declaración de innecesariedad de la licencia de parcelación por silencio administrativo, y que en ello está conforme el Registrador como se desprende del hecho de no haber alegado su falta en su calificación –hay que entender que se refiere a la primera de ellas–; que no se ha de tener en cuenta el hecho de que existan o no indicios de parcelación ilegal; y que desconoce el informe del Ayuntamiento a que se refiere el Registrador en su calificación del que se derivan la existencia de tales indicios de ilegalidad urbanística.

2. Como cuestión previa, y frente a la alegación del recurrente de la existencia de una calificación negativa anterior, cabe señalar que, como reiteradamente ha indicado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 28 de diciembre de 2004 y 2 de abril y 18 de diciembre de 2005), la exigencia formal de la calificación íntegra prescrita en el artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria no puede prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente (cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario). Pero es que, además, en el presente caso la nueva calificación se realiza sobre una base documental distinta de aquella que fue objeto de la primera nota, al incluir una nueva escritura de subsanación que modifica la finca matriz sobre la que se practica la segregación, siendo la nueva finca matriz la que, con arreglo a la segunda calificación, presenta indicios de parcelación ilegal según el contenido de los propios asientos del Registro, por lo que no puede ha-

blarse de una infracción al deber de calificar de forma global y unitaria.

3. Entrando en el fondo del recurso, hay que recordar que, según doctrina reiterada de este Centro Directivo, la concesión de licencias de segregación por silencio administrativo positivo, una vez transcurrido el plazo legal para que la Administración resuelva sobre la solicitud del interesado, es una consecuencia de lo establecido en el artículo 42 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, esta Dirección General ha venido entendiendo que la regulación del silencio administrativo positivo determina, en garantía de los particulares, que, una vez transcurrido el plazo previsto sin decisión del órgano administrativo, se origina un acto administrativo susceptible de producir sus efectos ante cualquier persona, física o jurídica, pública o privada (artículo 43, apartados 3 y 5, de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), sin que esto obste a su posible calificación como acto nulo o anulable [artículos 62.1.f) y 63, apartados 1 y 2 de la misma Ley]. En este último caso, la ineficacia del acto requerirá de la correspondiente declaración al efecto mediante el procedimiento de revisión legalmente establecido (artículo 102 de la citada Ley 30/1992).

Según esta misma doctrina, aplicando esos principios a la esfera registral, se estimó que, no mediando esa declaración, el Acto Administrativo presunto debe reputarse inicialmente válido, por lo que procederá su inscripción, sin perjuicio de que la Administración pueda, a su vez, adoptar las medidas registrales procedentes para asegurar el resultado de la declaración de ineficacia. De este modo, se consideró que ésta es la solución más conforme con el carácter común de las normas de procedimiento administrativo (cfr. artículo 149.1 de la Constitu-

ción), con la obligación de la Administración de dictar resolución expresa en todos los procedimientos (artículo 42.1 de la Ley 30/1992) y con la finalidad declarada al introducir la regulación del silencio administrativo de proporcionar a los particulares la máxima seguridad jurídica en la protección de sus derechos (como señala la exposición de motivos de la Ley, según la cual el silencio administrativo debe ser entendido como «la garantía que impida que los derechos de los particulares se vacíen de contenido cuando su Administración no atiende eficazmente y con la celeridad debida las funciones para las que se ha organizado»). Por lo demás, se entendió que en la mayoría de los casos, el Registrador carecerá, según la documentación aportada, de elementos de juicio suficientes para apreciar si el derecho que se pretende adquirido por silencio es o no contrario al planeamiento, por lo que tendrá que actuar dando por adquirido por silencio tal derecho, y practicar el asiento correspondiente, si no consta que la segregación formalizada contradice de forma manifiesta el planeamiento.

4. Ahora bien, como se indicó en la Resolución de 15 de septiembre de 2009, la doctrina reseñada debe adecuarse necesariamente a los pronunciamientos contenidos en la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 28 de enero de 2009, la cual, resolviendo un recurso de casación en interés de ley, ha declarado, «...como doctrina legal, que el artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y el artículo 8.1.b), último párrafo, del Texto Refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, son normas con rango de leyes básicas estatales, en cuya virtud y conforme a lo dispuesto en el precepto estatal, también básico, contenido en el artículo 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de

noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por Ley 4/1999, de 13 de enero, no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial urbanística». Según esta Sentencia, aunque conforme al citado artículo 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, la regla general es la del silencio positivo, la propia norma contiene la salvedad de que otra norma con rango de Ley o norma de Derecho Comunitario Europeo establezca lo contrario, y esto es lo que sucedía con la vigencia antes, en todo el territorio español, del precepto contenido en el aludido artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 (declarado vigente en la Disposición derogatoria única de la Ley 1/1998, de 13 de abril, y no derogado por la Disposición derogatoria única de la ley 8/2007) y ahora con lo dispuesto en el artículo 8.1.b), último párrafo, del texto refundido de la Ley de suelo de 2008. Por ello, considera el Alto Tribunal que ha de sustentarse la doctrina jurisprudencial anterior a la ley 4/1999, que modificó el artículo 43.2 de la citada ley 30/1992, entendiendo que, de este modo, se mantiene una garantía encaminada a preservar la legalidad urbanística. Vinculando esta doctrina legal a todos los Jueces y Tribunales, no puede en modo alguno ser desconocida por este Centro Directivo ni tampoco por Notarios y Registradores, quienes, a la vista de la ordenación urbanística correspondiente y en el ámbito de sus respectivas funciones, deberán tenerla bien presente a la hora de examinar si el acto que se pretende documentar públicamente, y en su caso inscribir, goza de la cobertura que proporciona la licencia que venga legalmente exigida, la cual, en los supuestos que indica el Tribunal Supremo, no puede en ningún caso entenderse concedida por silencio administrativo positivo.

5. En el supuesto al que se refiere este recurso, adquieren relevancia las disposiciones contenidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. El artículo 66.4 de la indicada Ley determina que «Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad»; y añade en su párrafo segundo, que «No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente». El mismo artículo 66, en su apartado 1, define lo que se entiende por parcelación urbanística. Respecto del suelo no urbanizable, que es el caso del presente recurso, establece el párrafo letra b) que se considera como tal parcelación «la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que... pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos». También el mismo artículo dispone que las licencias sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación, de modo que la no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley (apartado 5); y se añade que en la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad, los otorgantes deberán requerir al Notario autorizante para que envíe copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior (apartado 6). Además, según el artículo 68.2, «En terrenos con régimen

del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas».

De esta regulación se desprende que la exigencia de aportación de la licencia o declaración de su innecesariedad se encuadra en un específico régimen administrativo de fiscalización municipal previa a la autorización e inscripción de la escritura correspondiente, de suerte que tales preceptos legales imponen un mayor rigor a la hora de examinar aquellos títulos que se pretendan otorgar e inscribir sin cumplir esos controles previos; rigor que, por lo demás, tiene pleno encaje en el cometido que, en pro de la seguridad jurídica preventiva y en el marco del deber de colaboración con la Administración competente, deben desempeñar Notarios y Registradores. Precisamente en este ámbito -en el que, por lo demás, el concepto de parcelación aparece delimitado por la noción de núcleo de población o formación de nuevos asentamientos-, y ante la posibilidad de que los Notarios y los Registradores carezcan de elementos de juicio suficientes para apreciar si el acto correspondiente es o no contrario al planeamiento, cobran sentido determinadas normas, como la contenida en el artículo 19.4 del texto refundido de la Ley de suelo de 20 de junio de 2008 (según el cual, con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los Notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística). En esta línea cabe también reseñar lo dispuesto en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, según el cual, cuando del acto de división o segregación de fincas en suelo no urbanizable que se pretenda inscribir surgiera duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística

aplicable (en este caso, el artículo 66 y demás citados de la Ley de 17 de diciembre de 2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía), y no se aportare licencia urbanística o declaración de su innecesariedad, el Registrador de la Propiedad debe actuar de la siguiente forma: a) Remitirá al Ayuntamiento que corresponda copia del título o títulos presentados, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente y con advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo establecido en dicho artículo. La remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación (apartado 1). b) Si el Ayuntamiento comunicare al Registrador de la Propiedad que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal, el Registrador practicará la inscripción de las operaciones solicitadas (apartado 2). Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80 de las normas complementarias. c) Si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el Registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz (apartado 3). d) Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente de disciplina urbanística con efectos de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas (apartado 4). e) Finalmente si el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano urbanístico competente, incoase expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, en el acuerdo correspondiente podrá solicitarse del Re-

gistrador de la Propiedad que la anotación preventiva procedente surta efectos de prohibición absoluta de disponer, en los términos previstos por el artículo 26.2 de la Ley Hipotecaria (apartado 5).

6. En el presente caso el Registrador ha denegado la inscripción del título porque «en la finca matriz sobre la que se pretende practicar la segregación, existen indicios de parcelación ilegal, según informe emitido por el Ayuntamiento de Cártama» y porque «existen datos que contradicen la apariencia de legalidad que derivan de la falta de respuesta, dentro de plazo, de la Administración competente». Parece admitir, pues, la falta de respuesta tempestiva de la Administración a la solicitud del certificado de innecesiedad de la licencia, pero razona que a la vista de aquellos indicios de parcelación ilegal en la finca matriz no puede entenderse adquirida por silencio administrativo la licencia de parcelación ni su declaración de innecesiedad conforme a la doctrina legal sentada por el Tribunal Supremo en su Sentencia 28 de enero de 2009, antes reseñada, por aplicación del artículo 8.1.b), párrafo tercero, del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, conforme al cual «En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística». Frente a ello el recurrente alega ignorancia de dicho informe municipal. Es cierto que la nota de calificación recurrida no precisa los datos concretos que identifican el aludido informe, mediante indicación de su fecha y del funcionario autorizante, pero es igualmente cierto que, en este caso concreto, dicha circunstancia no puede ser considerada como causante de indefensión ya que concurre la particularidad de que la finca matriz a que alude la calificación (registral n.º 14.339 del Registro de la Propiedad de Álora), sobre la que se

afirma la existencia de «indicios de parcelación ilegal», es la misma finca matriz de la que procede igualmente por segregación otra porción con una extensión de tres mil ciento veinticinco metros cuadrados. La inscripción de esta última fue denegada por el mismo Registrador y contra cuya denegación recurrió uno de los dos firmantes del recurso objeto de la presente resolución, don V. M. G. G., quien, a su vez, representó al comprador en la escritura de subsanación antes aludida, siendo así que el informe municipal de reiterada alusión figura incluido en una resolución municipal denegatoria de la licencia de parcelación solicitada con ocasión de la segregación de la porción de tres mil ciento veinticinco metros cuadrados citada, la cual no sólo obraba en poder de los propios recurrentes, sino que fue aportada por estos mismos junto con el escrito de interposición del recurso mencionado.

Pues bien, dicho informe fue expedido por la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento con fecha 30 de abril de 2009 y en el mismo se afirma, en relación con la finca registral 14.339 –matriz de la que procede por segregación la que es objeto de transmisión en el título cuya calificación se recurre– que «El informe urbanístico señala la clasificación del suelo objeto de declaración de innecesiedad como no urbanizable de protección especial compatible, agrario singular, regadíos del Guadalhorce. Conforme al informe del Sr. Arquitecto Técnico Municipal, la finca procede de la catastral 123 del polígono 10 donde existen varias edificaciones sin licencia y expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística por parcelación», añadiendo más adelante que «existen indicios de posibilidad de formación de núcleo de población, estando prohibidas y siendo nulas dichas parcelaciones en suelo no urbanizable». El contenido del informe pone de manifiesto una situación jurídica a la que resulta plenamente aplicable la doctrina legal

sentada por el Tribunal Supremo, anteriormente reseñada, por la que se concluye en la imposibilidad de entender adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística. Ello supone que en ningún caso, puede entenderse cumplido el requisito a que subordina la inscripción de la segregación el artículo 66.4, párrafo segundo, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en cuanto exige para ello la previa aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que en este caso, según lo razonado, no puede entenderse obtenida ni de forma expresa, ni de forma presunta.

Esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación recurrida y desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 17 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 18 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Elektra Arquitectura, SL, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 13 de Madrid, a la inscripción de una escritura de obra nueva y cambio de uso de una finca perteneciente a una propiedad hori-

zontal. («BOE» núm. 192 de 9 de agosto de 2010.)

En el recurso interpuesto por don C. E. G. T., en nombre y representación de «Elektra Arquitectura, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 13, don Francisco Javier Gómez Jené, a la inscripción de una escritura de obra nueva y cambio de uso de una finca perteneciente a una propiedad horizontal.

HECHOS

I

Se presenta en el Registro escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Pablo Muñoz Cuéllar, por la que la entidad dueña de un local comercial perteneciente a una propiedad horizontal declara la obra realizada en dicho local y cambia el uso de la finca, que, siendo local comercial, pasa a ser vivienda, acompañando licencia expedida por el Ayuntamiento de Madrid. En la licencia se expresa que las obras exteriores consisten en la ejecución de nueva fachada, con apertura de nuevos huecos y enfoscado y pintado de la fachada similar al resto del edificio.

Es de hacer notar que en los Estatutos de la Propiedad Horizontal a la que pertenece la finca figuran los siguientes preceptos: el artículo 8, según el cual las obras que afecten al exterior del edificio requieren aprobación de la Comunidad de Propietarios, y el 9, según el cual los pisos se destinarán únicamente a viviendas o locales según la finalidad expresada en su denominación.

II

El Registrador suspende la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación negativa.

Asiento 1433 Diario 101 - Interesados: Elektra Arquitectura S.L. Presentante: López-Terradas SL - Notario autorizante: Pablo Muñoz Cuellar - N.º protocolo: 1664 de fecha 24 de septiembre de 2009 - Hechos: Primero: Con fecha 24 de septiembre de 2009 se otorgó escritura de «Obra nueva y cambio de uso» por la sociedad interesada arriba referenciada. Escritura que fue presentada en este Registro de la Propiedad el 14 de octubre de 2009. Segundo: Objeto de la escritura es la finca registral 16.927, que es finca inetgrante de la propiedad horizontal constituida sobre la finca 17.632. La citada finca figura inscrita como: «urbana.–local comercial 3-C en Madrid...» Tercero: En la escritura objeto de calificación se dice que: «es voluntad del titular declarar la obra nueva y cambiar el uso de la finca descrita que pasa a ser el de vivienda.» En consecuencia se procede a dar nueva descripción como «vivienda bajo posterior 3-C» Cuarto: Se acompaña licencia municipal de obras, pero no autorización de la Comunidad de Propietarios. Deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias: a) En la licencia de obras se reseñan las siguientes obras exteriores: «Apertura de nuevos huecos para puerta y ventana. Formación de nueva fachada a base de...» b) En los Estatutos de la Propiedad Horizontal del edificio, hay dos artículos a tener en consideración: 1) Artículo 8, según el cual las obras que afecten al exterior del edificio requieren aprobación de la Comunidad de Propietarios; b) Artículo Noveno según el cual «Los pisos se destinarán únicamente a viviendas o locales de la finalidad expresada en su denominación...» Fundamentos de derecho - Único: Se pretende modificar la descripción de un elemento independiente que forma parte de una propiedad horizontal, en cuanto a su destino. Siendo obras que afectan al exterior del edificio, y existiendo norma estatutaria que vincula el destino de cada finca al que consta en su denominación inicial. Para ello, teniendo en cuenta

además lo regulado en los Estatutos, es precisa la aprobación de la Comunidad de Propietarios del Edificio. Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto suspender la Inscripción del título presentado. Las calificaciones negativas (...) Madrid, 19 de octubre de 2009. Firmado: Francisco Javier Gómez Jené.»

III

El recurrente anteriormente expresado impugna la calificación alegando que en 2006 se inscribió en el mismo Registro una escritura de obra nueva y cambio de uso análoga a la actual y que el hecho de que una se registre y la otra no vulnera el principio de igualdad, quedando la inscripción al criterio del Registrador y no al amparo de la Ley.

IV

El Registrador se mantuvo en su criterio elevando el expediente a este Centro Directivo con fecha 28 de diciembre con el preceptivo informe, en el que expresa que la razón de la diferencia de calificación no es otra sino la independencia y la responsabilidad individual del Registrador en su función calificadoras.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 8.4.º párrafo 3.º de la Ley Hipotecaria, y 5, párrafo 3.º de la Ley de Propiedad Horizontal.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si, constando en los Estatutos de una Propiedad Horizontal que los elementos privativos se destinarán únicamente a viviendas o locales, según vengan caracterizados en el título constitutivo y que la modificación de la fachada requerirá autorización de la Comunidad, puede ins-

cribirse el cambio de local a vivienda de un elemento privativo, con la modificación correspondiente en la fachada, por la única voluntad de su propietario.

2. Se han definido los Estatutos de la Propiedad Horizontal, siguiendo lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, como las reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

Consiguientemente, los estatutos delimitan el contenido del derecho constituido por la propiedad horizontal y la autonomía de cada uno de los propietarios de elementos privativos, de manera que, si pudieran no aplicarse por voluntad unilateral de un propietario, podría producirse un perjuicio a los derechos de los demás, que han adquirido su piso o local en el entendimiento de la aplicación de los mismos.

Como consecuencia de todo ello, constando en los Estatutos que las viviendas y locales tendrán únicamente tal destino y que las modificaciones en la fachada requieren consentimiento de la Comunidad, debe mantenerse la nota de calificación que no inscribe tales alteraciones cuando a las mismas solo ha concurrido la voluntad del propietario.

No es argumento el que utiliza el recurrente, consistente en afirmar que otra escritura análoga se ha inscrito con anterioridad, porque al Registrador no le vinculan las calificaciones de sus antecesores en el cargo, ni siquiera las realizadas por él mismo anteriormente, siendo posible que la primera realizada lo fuera por no advertencia de los requisitos estatutarios impuestos a una modificación como la que ahora se realiza.

Esta Dirección ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 19 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Valencia de Don Juan, a inscribir un acta notarial de manifestaciones. («BOE» núm. 192 de 9 de agosto de 2010.)

En el recurso interpuesto por don L. M. I. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Valencia de Don Juan, don Eduardo Sánchez Ocaña Gundín, a inscribir un acta notarial de manifestaciones.

HECHOS

I

Mediante acta notarial de manifestaciones autorizada por el Notario de Tarragona don Miguel Martínez Socías, con fecha 8 de septiembre de 2009, en la que comparece don L. M. I., se rectifica la escritura otorgada el día 26 de julio de 2002 ante el Notario de Valencia de Don Juan, don Alfonso García Melón, en la que don L. M. I. había adquirido por compra cuatro quintas partes indivisas de

las fincas registrales 4.767, 5.252, 4.441 de San Millán de los Caballeros y 2820 de Villademor de la Vega, expresando en aquel momento que estaba casado en régimen de gananciales con doña J. I. F. y que adquiriría para su sociedad de gananciales, practicándose la inscripción a favor de don L. M. I., casado con doña J. I. F., para su sociedad de gananciales. En virtud del citado acta notarial, manifiesta dicho señor que en aquella escritura se hizo constar erróneamente que estaba casado en régimen de gananciales, y que adquiriría para su sociedad de gananciales, cuando en realidad tenía vecindad civil catalana, adquirida por residencia, siendo su régimen económico matrimonial el de separación absoluta de bienes, por lo que solicita la inscripción de las fincas con carácter privativo.

II

Copia autorizada del acta notarial de manifestaciones se presentó en el Registro de la Propiedad de Valencia de Don Juan el día 11 de septiembre de 2009 y bajo el número de asiento 736 del Diario 94 y fue calificado con la siguiente nota: «Presentada en el Registro de la Propiedad de Valencia de Don Juan copia autorizada de acta de manifestaciones a las once horas quince minutos del día 11 de septiembre de 2.009 por don L. M. C., bajo el número 736 de asiento de presentación del Diario 94, y otorgada en Tarragona el 8 de septiembre de 2.009 por don L. M. I., ante el Notario de dicha ciudad don Miguel Martínez Socías, que causó el número 2802 de su protocolo, se suspende la inscripción solicitada previa calificación de acuerdo con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario de acuerdo con los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Hechos: Que dicha acta de manifestación tiene por objeto llevar a cabo la rectificación de una escritura de compraventa otorgada por el manifestante el 26 de julio de 2002 en Valencia de Don Juan en la que adquiere cuatro quintas partes de cuatro fincas para

su sociedad de gananciales, pues manifestaba estar casado en régimen de gananciales con doña J. I. F., por lo que fue inscrito con tal carácter en el Registro de la Propiedad, manifestando en dicha acta el interesado, que dichos bienes no tienen tal carácter sino que son privativos suyos, pues en el momento en que adquirió los bienes, aunque estaba casado, tenía vecindad civil catalana, pues la había adquirido por residencia y por lo tanto su régimen económico matrimonial supletorio en defecto de capitulaciones era el de separación de bienes, para ello aporta fotocopia del carnet de identidad, certificación del Ayuntamiento de Aiguamurcia de empadronamiento, siendo la fecha del alta del 22 de enero de 1975 y la fecha de la baja el 22 de septiembre de 1985, certificado de empadronamiento del Ayuntamiento de Valls en el que consta empadronado desde el 23 de septiembre de 2009 y que actualmente consta empadronado en el Carrer Esperanto, y certificado del Registro Civil de matrimonio expedido con fecha 17 de julio de 2009. Fundamentos de Derecho: Que dado que en la inscripción que se pretende rectificar los bienes constan inscritos a favor del manifestante para su sociedad de gananciales con doña J. I. F., se estaría ante un supuesto de defecto del título que motivó el asiento y dado que a través de dicho defecto los bienes se inscribieron con carácter ganancial porque así se dijo por el adquirente debido a la naturaleza de dicha sociedad de gananciales es necesario para poder practicar la rectificación el consentimiento de la mujer del manifestante que pretende rectificar la escritura y no solo el consentimiento de éste o, en su caso, resolución judicial de acuerdo con el artículo 40.d de la Ley Hipotecaria. 2- El hecho que se presente una documentación determinada como es certificaciones de empadronamiento y del Registro Civil respecto del matrimonio, no se considera suficiente para practicar dicha rectificación, pues en todo caso lo que podría quedar determinado es que el manifestante ostentará la vecindad civil catalana al tiempo de contraer matrimonio adquirida

por residencia continuada durante más de diez años de acuerdo con el artículo 14 del Código Civil, sin embargo para determinar su régimen económico matrimonial, debe estarse a falta de capitulaciones matrimoniales a los puntos de conexión recogidos en el artículo 9.2 del Código Civil, no siendo competencia del Registrador determinar dichos puntos de conexión, para saber qué régimen económico matrimonial debía de regir en el momento de la adquisición de los bienes, al carecer de puntos objetivos más allá de las propias certificaciones que aluden exclusivamente al presentante. Si así lo hiciera se estaría extralimitando en sus funciones calificadoras, habida cuenta del perjuicio que con dicha rectificación se podía producir a la mujer del manifestante, de acuerdo con el artículo 24 de la Constitución Española y de que en la inscripción del matrimonio en el Registro Civil no se hace mención alguna al régimen económico matrimonial. No se toma anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada expresamente. (Sigue pie de recursos). Valencia de Don Juan, a 28 de septiembre de 2009. El Registrador de la Propiedad. Firma ilegible».

III

Don L. M. I. interpone recurso mediante escrito de fecha 26 de octubre de 2009, presentado en esta Dirección General el 2 de noviembre 2009, siendo recibido en Registro de Valencia de Don Juan con fecha 13 de noviembre de 2009. En el mismo, hace constar el recurrente: 1) que en la escritura rectificadora se produjo un error en cuanto que el régimen económico matrimonial del citado señor no era el de gananciales sino el de separación de bienes ya que, si bien nació en Villademor (León) en el año 1951, había adquirido la vecindad civil catalana por el transcurso de más de 10 años en la comunidad catalana, desde el día 22 de enero de 1975 hasta el día de contraer matrimonio con doña J. I. F., el 25 de noviembre de 1994, habiendo que-

dado protocolizado en el acta de manifestaciones el certificado del padrón municipal acreditativo de haber residido de forma continuada en Cataluña por un tiempo superior a 10 años a fecha de la celebración del matrimonio, así como certificado literal de matrimonio donde consta el lugar (Valls) y fecha de celebración (25 de noviembre de 1994), así como la ausencia por nota marginal de haberse otorgado capitulaciones matrimoniales. Por ello, entiende que el régimen económico matrimonial a aplicar es el que rige en Cataluña, por ser el lugar de celebración del matrimonio y ostentar dicho señor la vecindad civil catalana por haber residido durante más de 10 años a la fecha de contraer matrimonio. 2) Que la rectificación del error se interesa por quien compareció en la escritura rectificadora –de fecha 26 de julio de 2002– y no por la esposa, que no compareció ni firmó, siendo un error firmado únicamente por el esposo, y en todo caso justificando en el acta de manifestaciones con documentación suficiente la aplicación del régimen de separación de bienes como régimen económico matrimonial. Por tanto, concluye, el comprador adquirió las participaciones de fincas no en un régimen económico de gananciales, ya que, de conformidad con la documentación aportada, y con lo dispuesto en el artículo 14 del Código Civil, había adquirido la vecindad civil catalana, que comporta por defecto el régimen económico matrimonial de separación de bienes.

IV

El Registrador emitió su informe el día 30 de noviembre de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 9.2, 14, 15, 16.3 y 1361

Código Civil, 1.3, 9, 38, 40, y 82 de la Ley Hipotecaria, 51.6, 51.9 y 93-4 del Reglamento Hipotecario, 159 del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de mayo de 1954, 29 de septiembre de 1967, 17 de febrero de 1969, 10 de marzo, 7 de abril, 5 de mayo y 8 de mayo de 1978, 8 de mayo de 1980, 6 de noviembre de 1980, 23 de junio de 1988, 26 de noviembre de 1992, 4 de febrero de 1999, 19 de junio de 2000, 6 de junio de 2001, 19 de diciembre de 2002, 22 de julio de 2003, 10 de septiembre de 2004, 2 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 4 de abril de 2006, 4 de abril y 1 de octubre de 2007, 15 de junio de 2009, 5 de marzo y 9 de abril de 2010; las Sentencias del Tribunal Supremo – Sala Primera – de 4 de abril y 6 de junio de 1988, 25 de enero de 1990, 22 de julio de 1991, 5 de mayo de 2000 y 15 de diciembre de 2005, y de su Sala Tercera de 20 de mayo de 2008.

1. Se plantea la cuestión de si, practicada una inscripción de determinadas participaciones indivisas sobre varias fincas rústicas a favor del comprador para su sociedad conyugal, puede rectificarse el asiento, en el sentido de reflejar el carácter privativo de la titularidad de tales participaciones a favor exclusivamente del citado comprador, en virtud de un acta de manifestaciones otorgada unilateralmente por aquél, acompañada de determinados documentos con los que se pretende acreditar que el comprador y su esposa estaban acogidos, en el momento de otorgarse la escritura de compraventa, al régimen de separación de bienes catalán. En la citada escritura, otorgada el 26 de julio de 2002, el esposo manifestó que estaba «casado en régimen de gananciales con doña J. I. F.», y que adquiriría «en pleno dominio y para su sociedad de gananciales».

Entre los documentos acompañados al acta de manifestaciones objeto de la calificación recurrida figuran los siguientes:

sendas certificaciones municipales de las que resulta respectivamente que el comprador estuvo empadronado en Aiguamúrcia (Tarragona) entre el 22 de enero de 1975 y el 22 de septiembre de 1985, y en el municipio de Valls (Tarragona) desde el día 23 de septiembre de 1985 hasta la fecha de la expedición de la certificación (21 de julio de 2009); y un certificado del Registro Civil del que resulta que el matrimonio se celebró en el año 1994 en Valls.

El Registrador entiende en su nota de calificación que, dado que los bienes se inscribieron, conforme al título otorgado, con carácter ganancial, para poder practicar la rectificación, por razón de la naturaleza de la sociedad de gananciales, es necesario el consentimiento de la esposa del otorgante, y no sólo el consentimiento de éste o, en su caso, resolución judicial, de acuerdo con el artículo 40, d) de la Ley Hipotecaria, sin que sea suficiente la documentación aportada para suplir dichos requisitos, pues aquella lo que, en su caso, podría acreditar es la vecindad civil del marido al tiempo de la compraventa, pero no el régimen económico del matrimonio.

2. Es un principio básico en nuestro Derecho hipotecario (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005 y 19 de diciembre de 2006) que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud. Por tanto, la rectificación de los mismos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a algún derecho, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. En el presente caso no se puede considerar que en el supuesto concreto se haya producido un error registral de los comprendidos en el artículo 212 de la Ley Hipotecaria, relativo a los errores ma-

teriales, ni en el artículo 216 que alude al error de concepto, pues el Registrador no cometió error alguno al inscribir el título de compraventa. En efecto, las participaciones de fincas adquiridas por el comprador se inscribieron a nombre del mismo para su sociedad de gananciales, inscripción correctamente practicada por cuanto así resultaba de la escritura, en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 93 n° 4 del Reglamento Hipotecario, conforme al cual «Los bienes adquiridos a título oneroso por uno sólo de los cónyuges para la sociedad de gananciales se inscribirán, con esta indicación, a nombre del cónyuge adquirente». En tal situación, si bien la titularidad registral formal corresponde al citado comprador, es indudable la extensión de la protección que dispensa nuestro sistema registral al cónyuge que no compareció al otorgamiento de la escritura en atención a la propia naturaleza de la sociedad de gananciales, calificada por este Centro Directivo de comunidad germánica (vid. por todas la Resolución de 4 de abril de 2006), protección de los derechos concedidos por el asiento que se desenvuelve, entre otros medios, a través de la exigencia reglamentaria de la necesaria intervención de dicho cónyuge para la realización sobre tales bienes de cualesquiera actos de disposición, ya sean onerosos o gratuitos (cfr. artículos 93 y 94 del Reglamento Hipotecario).

Como puso de manifiesto la Resolución de 11 de abril de 2000, respecto de los efectos de los asientos registrales, incluso respecto de los practicados en virtud de actos unilaterales (en el caso de la citada Resolución, el otorgamiento de una carta de pago y consentimiento para la cancelación de una hipoteca), el hecho de tratarse de actos unilaterales (en este caso la manifestación de ganancialidad del comprador) «no quiere decir que no produzca, por sí sola, efectos para cuya desvirtuación no basta con una nueva manifestación unilateral, en sentido con-

trario de quien la realizara. Dichos actos han producido, desde su realización, efectos a favor de terceros – en este caso el cónyuge del comprador –, y, por tanto, su desvirtuación precisará, bien el consentimiento del favorecido, bien la oportuna resolución judicial que confirme el error de hecho en que se incurrió al hacerlo. Téngase en cuenta que la confesión, que hace prueba contra su autor, sólo mediante prueba de error de hecho, que no cabe en el presente expediente, puede desvirtuarse (cfr. artículo 1.232 del Código Civil)».

3. Si, como alega el recurrente y así se refleja en el acta de manifestaciones, se produjo un error en el título al reflejar que el comprador estaba casado en régimen de gananciales y manifestar que adquiriría para su sociedad conyugal, practicándose así la inscripción, cuando en realidad el régimen económico matrimonial era otro, se trataría de un defecto o error en el título que motivó el asiento al que resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 40, letra d) de la Ley Hipotecaria, el cual, como dijo la Resolución de este Centro Directivo de 13 de septiembre de 2005 «es tajante al exigir el consentimiento de los titulares o la oportuna resolución judicial». En el mismo sentido la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Primera– de 15 de diciembre de 2005 ha subrayado que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria establece que la rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto y se practicará con arreglo a las siguientes normas: d) cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la recti-

ficación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real del que se derive. Glosando este precepto legal afirma el Tribunal Supremo en la citada Sentencia que «En sus tres últimos párrafos prevé el artículo 40 de la Ley Hipotecaria –desde la reforma de 1944-1946 y a semejanza de lo establecido en el Sistema Registral alemán– la existencia de una acción encaminada exclusivamente a obtener la rectificación del asiento inexacto. Es ésta la acción que habrá de ejercitarse cuando la falta de consentimiento del titular registral impida rectificar el Registro de otro modo. La pura acción de rectificación, desligada de las acciones materiales, sólo parece posible en los casos de error y de nulidad del asiento que derive de su contraste con el título, cuando no exista consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y no pueda tampoco rectificarse de oficio por el Registrador. Ejercitándose conjuntamente con una acción material, la de rectificación seguirá la suerte de ésta».

Esta demanda, como aclara el propio artículo 40 de la Ley Hipotecaria, deberá dirigirse no sólo contra el titular registral formal, sino también «contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho», y por ello, en los casos de bienes inscritos a nombre de un cónyuge para su sociedad de gananciales, también habrá de ser demandado el cónyuge de dicho titular. Así resulta también con claridad de la jurisprudencia del Tribunal Supremo en materia de litisconsorcio pasivo necesario en los procedimientos que tengan por objeto alguna titularidad dominical o real sobre bienes gananciales, en general, y una acción de rectificación registral sobre tales titularidades, en particular. En este sen-

tido, la Sentencia de la Sala Primera de dicho Tribunal de 4 de abril de 1988 (con cita de la doctrina legal contenida en las anteriores Sentencias de 9 de marzo de 1982, 16 de febrero de 1983 y 10 de junio de 1985) declara al respecto lo siguiente: «1.º que la institución del «litisconsorcio necesario» es figura de construcción preferentemente jurisprudencial, regida por el principio de haber de cuidar los Tribunales de que el litigio se ventile presentes en el juicio todos aquellos que puedan resultar afectados o alcanzados por el fallo y en íntima dependencia con la búsqueda de la veracidad de la cosa juzgada que, a su vez, exige que estén en el juicio cuantos debieran ser parte; señalándose, también, en su abono la necesidad de evitar fallos contradictorios y porque, de otro modo, se quebrantaría el principio de que nadie puede ser condenado sin antes ser oído y vencido en juicio, que tiene hoy rango constitucional a tenor del artículo 24 nº 2 de la Constitución Española, por lo que la existencia de «litisconsorcio necesario» debe enjuiciarse, incluso, de oficio, aunque no la hubiesen propuesto las partes sobre todo cuando su omisión puede influir de lleno y negativamente en la esfera de la seguridad jurídica; 2.º que la llamada a juicio de cuantas personas tengan manifiesto y directo interés en la cuestión litigiosa, es tanto más necesaria en los supuestos de ejercicio de acciones declarativas de dominio y reales contradictorias de inscripciones registrales, criterio en el que se inspiran los artículos 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y 144 del Reglamento Hipotecario; 3.º que la reforma [del Código Civil] introducida en 1981 en el régimen económico matrimonial, presentó como innovación la sustitución de la autoridad del marido por la de ambos cónyuges en el gobierno de la sociedad de gananciales, y así, el artículo 1375 vino a establecer que, en defecto de pacto, la gestión y disposición de los bienes gananciales correspondía conjuntamente a los cónyuges...; 6.º que todo lo anterior no

puede quedar desvirtuado por la facultad que confiere el artículo 1385.2 del Código Civil «a cualquiera de los cónyuges para ejercitar la defensa de los bienes y derechos comunes por vía de acción o de excepción», pues ese precepto no permite ser interpretado como legitimador de desconocimiento o ignorancia de uno de los cónyuges respecto a la situación de agresión a los bienes en común, y, desde luego, no puede eximir al accionante de la observancia de constituir debidamente la relación referenciada».

La misma doctrina se contiene en la más reciente Sentencia de la misma Sala y Tribunal de 5 de mayo de 2000, donde se reitera que «la facultad que el artículo 1385 del Código Civil concede a cualquiera de los cónyuges para defender los bienes o derechos comunes no significa sino que cualquiera de ellos está legitimado para efectuar dicha defensa, pero no que pasivamente haya de soportar con exclusividad el ejercicio de una acción que, por afectar a ambos, debió ser dirigida contra los dos». Recuerda a continuación la Sala que en Sentencias de 6 de junio de 1988, 25 de enero de 1990 y 22 de julio de 1991, ya había mantenido la citada posición jurisprudencial respecto el litisconsorcio pasivo necesario en supuestos en que «la cuestión litigiosa gira primordialmente en torno a la identidad de los propietarios de un terreno, y la esposa del demandado, quién participa en la titularidad documental aducida por éste sobre la finca objeto del pleito como integrante de su sociedad conyugal, no ha sido llamada al proceso, de manera que... deben ser traídos al juicio cuantas personas puedan ser afectadas directamente por la resolución que recaiga en la litis, ya que en otro caso podrá producirse una flagrante indefensión de quién, sin estar en el mismo, y no haber tenido en consecuencia la oportunidad de ser oído y defenderse en él, se viera constreñido a cumplir la sentencia que afecta a sus derechos e intereses».

4. Es cierto, no obstante, que este Centro Directivo ha declarado en diversas Resoluciones (cfr, entre otras, las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004 y 13 de septiembre de 2005) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es precisa la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido. Sin embargo, es obvio que en el presente caso tal acreditación no se ha producido, toda vez que lo único que, a lo sumo, podría entenderse acreditado es la vecindad civil del comprador al tiempo de la celebración del matrimonio (lo que en rigor requeriría la prueba complementaria de la ausencia de la declaración contraria al cambio de vecindad civil por residencia a que alude el número 2.º del apartado 5 del artículo 14 del Código Civil; vid. Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 20 de mayo de 2008), pero no el régimen económico matrimonial, cuyo régimen de determinación, a falta o en defecto de pactos o capitulaciones matrimoniales, es mucho más complejo (cfr. artículos 9.2 y 16 del Código Civil, y Resoluciones de 15 de junio de 2009 y 5 de marzo de 2010).

5. Por todo ello es evidente que se ha de descartar la admisibilidad a los efectos pretendidos de un acta de manifestaciones otorgada unilateralmente por el cónyuge comprador en el presente caso en el que se trata de rectificar un asiento ya practicado, asiento en el que figuran inscritos los bienes para la sociedad de gananciales. Rectificación que con arreglo a lo dicho y a falta de una acreditación indubitada, que no se ha producido, requiere el consentimiento de la

esposa o resolución judicial (por otra parte, no le es ajeno al recurrente esta idea en cuanto en ningún momento alega la innecesariedad de la acreditación del régimen económico-matrimonial, sino que se centra en intentar acreditarlo documentalmente).

No puede alterarse, por tanto, el contenido de los asientos sin dicho consentimiento o resolución judicial, o sin una acreditación fehaciente de lo manifestado que desvirtúe el contenido de la escritura pública de compraventa que motivó la inscripción vigente. Esta conclusión se ve reforzada, como indicó la Resolución de 4 de abril de 2006, por la especial naturaleza jurídica de la sociedad de gananciales, calificada, como se ha dicho, de comunidad germánica, con la sujeción de los bienes a un especial régimen de responsabilidad; la presunción de ganancialidad existente en nuestro Derecho (cfr. art. 1361 del Código Civil); y la protección de acreedores y herederos forzosos (cfr. art. 1324 del Código Civil y 95 n.º 4 del Reglamento Hipotecario); unido todo ello a la presunción de existencia y validez de los pronunciamientos registrales (cfr. artículos, entre otros, 1, 32, 34 y 37 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación recurrida y desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 29 de julio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Palencia n.º 2 y Mercantil, a expedir cierta información registral por medio de certificación relativas a diversas sociedades mercantiles inscritas en el citado Registro Mercantil. («BOE» núm. 195 de 12 de agosto de 2010.)

En el recurso interpuesto por doña M. C. I. M. P. P. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palencia número dos y Mercantil, don Ricardo Olalla García, a expedir cierta información registral por medio de certificación relativas a diversas sociedades mercantiles inscritas en el citado Registro Mercantil.

HECHOS

I

Con fecha 23 de diciembre de 2009 la recurrente presenta en el Registro Mercantil de Palencia tres escritos solicitando la expedición de sendas certificaciones relativas a las siguientes sociedades: T. (inscripciones 7.ª hasta la última), P. C. (historia registral en la que también figure el CIF de la Sociedad), y P. C. E. (de la inscripción n.º 27 hasta el final). En los dos primeros escritos, a modo de alegación sobre su interés legítimo, hace constar la solicitante lo siguiente: «La solicitante manifiesta que tiene interés legítimo y lícito sobre la información solicitada de dicha Sociedad para la investigación jurídica de sus bienes gananciales

(comprados constante matrimonio junto con D. J. G. C. al objeto de su presentación en el Juzgado». En el tercero de los escritos, el relativo a la solicitud referente a la sociedad P. C. E., consigna la solicitante lo siguiente: «Para presentación Juzgado». En dos de los tres escritos de solicitud consta la condición de Abogada de la solicitante.

II

Dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Que a la vista de la precedente instancia suscrita por Doña C. P. P., solicitando certificación que en ella se relaciona han sido examinados los libros del archivo de este Registro de mi cargo y de ellos resulta: Primero: Solicita se expida certificación de la historia Registral completa de P. C. y de T. (de la inscripción n.º 7 hasta la última) y nota de P. C. E. (inscripción 27 hasta el final). Respecto a la Mercantil P. C. solicita expresamente que se haga constar el CIF de dicha Entidad. La solicitud es de fecha 23 de diciembre de 2009, identificándose la solicitante según manifiesta como D.ª M. C. P. P., así mismo manifiesta ser abogada. El principio que rige la materia, a la vista de la legislación vigente, se podría concretar en el carácter público del Registro de la Propiedad para quien tenga interés legítimo en averiguar el extremo o extremos de uno o varios asientos, interés que habrá de ser apreciado por el Registrador. Así se deduce del artículo 609 del C. Civil, 222 y concordantes de la LH y 332.3 y concordantes del R. H. precepto que habla de «...acreditar el interés legítimo ante el Registrador...» La materia viene acotada por diversas disposiciones, como con la Ley de 1997 de Condiciones generales de Contratación, Ley Orgánica 15/1998 de Protección de Datos de Carácter Personal. En el origen a la protección de la intimidad al titular Registral y diversas Instrucciones de la D.G.R.N. de 1987, de 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998. En concreto y a la vista

de la amplitud de la información solicitada, se podría tener en cuenta el artículo 44 de la citada Ley de Protección de Datos de Carácter Personal. La D.G.R.N., en reciente resolución de 11 de septiembre de 2009 (BOE 7 de octubre de 2009), en la que el interés alegado, aparte de manifestar ser abogado, es «iniciarse actuaciones judiciales y/o administrativas». El supuesto de hecho que motivo dicha Resolución no es análogo al que se está examinando, no obstante la D.G.R.N. estableciendo criterios con carácter general, habla de probar a satisfacción del Registrador el interés alegado. Por otra parte el T.C. en sentencias 290 y 292 de 2000 habla de conciliar la irrenunciable publicidad Registral con las cautelas ineludibles derivadas de la protección de datos personales. Así como el derecho a la intimidad del artículo 18.1 de la C.E. la sentencia del T. C. de 14 de octubre de 2002, previene de un uso desmesurado y exorbitante del derecho a la información. Se trata en definitiva de tutelar el derecho a la intimidad compatibilizándolo con el derecho a la información y la responsabilidad exclusiva y excesiva del Registrador si opta por facilitar la información solicitada sin las debidas garantías. Máxima teniendo en cuenta que el objeto exclusivo del Registro de la propiedad sopena de desvirtuar su verdadera función no es facilitar información. Entrando finalmente en el «interés legítimo y lícito» alegado en el caso concreto, se alega «investigación jurídica de unos bienes gananciales (comprados constante matrimonio junto a don J. G. C.....» al objeto de su presentación en el juzgado. No exprese más, en el citado escrito, al que hay que ceñirse. Firmando C. P.. Dado lo expuesto se estima que por analogía con lo previsto en el artículo 590 de la LEC, si como afirma, pretende la señora P. ir a la vía judicial, haciendo uso del precepto citado podría recabar lo que en el se prevé. A la vista de lo expuesto, acuerdo no acceder a facilitar la información solicitada. La interesada, es decir, la señora

P., frente a esta decisión podrá acudir a la D.G.R.N. en los plazos y términos previstos en el L. H. Palencia, a treinta y uno de enero de dos mil diez. El Registrador (firma ilegible)».

III

Doña M. C. I. M. P. P. interpone recurso mediante escrito fechado el día 27 de enero de 2010, recurso que basa, entre otros, en los siguientes fundamentos de derecho: «Primero.–A) La cita del art 609 CC y el art. 222 LH por el Registrador mercantil es totalmente desacertada, pues no parece haber leído las peticiones, que se refieren a tres sociedades mercantiles, al hacer tales afirmaciones, y el art 332.3 RH precisamente exonera a los abogados de acreditar interés alguno. Lo que si es importante subrayar al caso que nos ocupa es que los Registros Mercantiles son públicos, sin necesidad de justificar interés legítimo alguno, es decir, sin cortapisas, conforme a lo dispuesto en el art. 23.1 del Código de Comercio y el art. 12 del-Reglamento del Registro Mercantil, dado que en el ámbito mercantil el interés se presume. También se presume acreditado en los profesionales del Derecho como los abogados, con lo que debería estar dicho todo. Pero, a mayor abundamiento, en los impresos de solicitud tanto de nota simple como de certificación que facilita el propio registrador mercantil no figura ningún apartado que obligue a justificar motivo alguno de la solicitud (doc n.º 1) por lo que está violando la Doctrina de los actos propios. Y las solicitudes son mucho más simples que las del Registro de la Propiedad. B) En cuanto a que: «la materia viene acotada por... la Ley de 1997 de Condiciones generales de Contratación. Ley Orgánica 15 / 1998 de Protección de Datos de Carácter Personal». «En el origen a la protección de la intimidad al titular Registral y diversas Instrucciones de la DGRN de 1987 de 29.10.96 y 17.02.98». El registrador cita dos leyes con un amplio acervo

normativo sin concretar el contenido de precepto alguno, lo que ocasiona a la recurrente una situación de evidente indefensión, incompatible con el derecho fundamental contenido en el art. 24 de la CE. Igualmente, no cabe referirse indiscriminadamente a las Instrucciones de la DGRN de 1987 sin concretar el contenido de alguna de ellas. No hay constancia de ninguna Instrucción de la DGRN con fecha 29.10.1996. Y la Instrucción de la DGRN de 17.02.1998 dice exactamente lo contrario, es decir, que según la publicidad directa y la publicidad profesional el interés se presume en el ámbito mercantil. C) En cuanto a aducir que: «A la vista de la amplitud de la información solicitada, se podría tener en cuenta el artículo 44 de la Ley de protección de datos de carácter personal», la negativa a facilitar la información, de unas simples inscripciones de tres sociedades mercantiles manifestando que suponen amplitud de información, cuando lo cierto es que todo aquel que presenta sus datos en el Registro Mercantil sabe que van a ser públicos. Además, debería haber tenido en cuenta que la sociedad «P. C. E.» cotiza en bolsa, en la que invierten personas interesadas en obtener una rentabilidad, al tiempo que cualquier persona tiene derecho a obtener información sobre una sociedad en la que se puede invertir. D) En cuanto a mencionar: «la Resolución de DGRN de 11.09.2009». Acredita la mala fe del registrador mercantil, pues se refiere a un Registro de la Propiedad, a una solicitud realizada por un empleado del Registro, que fue despedido, no se trata de un asunto propio con interés patrimonial de investigación de bienes gananciales. E) En cuanto a que: «El T.C en sentencias 290 y 292 de 2000 habla de conciliar la irrenunciable publicidad Registral con las cautelas ineludibles derivadas de la protección de datos personales». Las Sentencias mencionadas se refieren al reparto de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas, y a la libertad informática. Y lo

que corroboran es que el Registrador ha vulnerado la Ley de Protección de datos, pues nunca nadie ha puesto en cuestión que el primer apellido de la recurrente es P. F) En cuanto a que: «El derecho a la intimidad del art. 18.1 CE la sentencia del T.C. de 14 de octubre de 2002, previene de un uso desmesurado y exorbitante del derecho a la información». Raya en lo más absurdo que para denegar las inscripciones de tres sociedades mercantiles lo intente motivar con una sentencia del TC referente a la publicación en un periódico de la agresión sexual a una joven. El registrador confunde el derecho a la protección de datos con el derecho a la intimidad, pero lo que nos importa es la prevalencia del derecho a la información sobre una entidad mercantil. G) En cuanto a que «El objeto exclusivo del registro de la propiedad... no es facilitar información». En el caso que nos ocupa no nos afecta el objeto del Registro de la Propiedad, sino la finalidad del Registro Mercantil, que es la publicidad, y el Registro es público porque obliga a todos. Sin embargo, el registrador mercantil con evidente mala fe campa a sus anchas en materia sujeta a reserva de Ley conforme el art 105 CE, pues se cree imbuido de capacidad normativa. H) En cuanto al «interés legítimo y lícito, alegado en el caso concreto...por analogía con los previsto en el art. 590 LEC. El Registrador mercantil reconoce que la Sra P. expresa interés legítimo según finalidad de investigación jurídica de bienes gananciales comprados constante matrimonio junto a D. J. G. del C. al objeto de su presentación en el Juzgado. Pero la malicia del Registrador se pone en evidencia cuando intenta transformar los bienes gananciales en la normativa de la ejecución del art 590 LEC, pues no puede decir que la Sra P. ha dicho lo que nunca ha dicho, intentando desorientar y confundir, porque es totalmente repudiable. Y olvida el Registrador mercantil que la Sra P. es abogado, y que el Registro Mercantil está obligado a dar información por el ejercicio de su

función sin filtro de interés legítimo, pues sólo el Registro de la Propiedad exige interés, el cual se suele dispensar debido a la laxitud de su interpretación. I) Como colofón, conviene añadir, a lo anterior, tres precisiones: la primera, que el registrador contesta de forma simultánea a las tres peticiones -dos certificaciones y una nota simple- de inscripciones de tres sociedades mercantiles, cuando debería de haber resuelto de forma independiente la petición de cada una de ellas. En segundo término, que al repetir los argumentos para las tres peticiones, no ha dado respuesta al hecho de que no facilite las últimas inscripciones de «T.», y de «P. C. E.», cuando ha facilitado a la Sra P. las 6 primeras inscripciones de «T.», y las 26 primeras inscripciones de «P. C. E.». Y, en último término, tampoco da respuesta al hecho de que no facilite la historia registral de «P. C.» cuando ha facilitado a la Sra P. la historia registral de «J de L. E.» y «H.». Todo ello, pone en evidencia el interés que podría tener el registrador mercantil en favorecer al ex-cónyuge de la recurrente, Sr G. C.. Y tampoco ha dado respuesta a la petición del CIF de «P. C.». Segundo.-Consta en la carta de Servicios de los Registradores de España que «se comprometen a prestar a los usuarios un servicio registral riguroso y ágil, eficaz y sencillo», cuando la realidad es que el registrador intenta expulsar a la Sra P. como usuaria registral, produciéndole indefensión y sometiéndole a un humillante, gravoso, y absurdo peregrinaje a su Registro y por otros Registros, favoreciendo a su ex-cónyuge, D. J. G. C. (que abandonó el domicilio familiar después de la «presunta» venta de los bienes que está investigando la recurrente). En consecuencia, el Registrador en el ejercicio de su cargo ha incumplido las obligaciones que predicen los registradores de España en su carta de Servicios, resultando que la publicidad de dicha carta de Servicios sería engañosa y esas malas prácticas están prohibidas. Tercero.-La negativa del registrador mercantil de Pa-

lencia, discrimina y lesiona los siguientes derechos fundamentales susceptibles de amparo constitucional: * El principio de igualdad (art 14 CE) prohíbe las desigualdades injustificada, es decir, que se dé trato distinto a personas que se encuentren en la misma situación, o dicho de otro modo, impide que se otorgue relevancia jurídica a circunstancias que, o bien no pueden ser jamás tomadas en consideración por prohibirlo así expresamente la propia Constitución, o bien no guardan relación alguna con el sentido de la regulación que, al incluirlas incurre en arbitrariedad, y por eso es discriminatoria. Haciendo una síntesis de la extensa Jurisprudencia del TC sobre el principio de igualdad ante la Ley: la SSTC 49/1985 de 28 de marzo, SSTC 144/1988 de 12 de julio, SSTC 181/2000 de 29 junio, SSTC 39/2002 de 14 de febrero, y SSTC 49/1982 de 14 de julio, que dicen: a los supuestos de hecho iguales deben serle aplicadas unas consecuencias jurídicas que sean iguales también, y que para introducir diferencias entre los supuestos de hecho tiene que existir una suficiente justificación de tal diferencia, que aparezca como fundada y razonable, de acuerdo con criterios y juicios de valor generalmente aceptados. * El principio de tutela judicial efectiva (art. 24 CE) pues, impide a la recurrente, de forma arbitraria e incongruente, acreditar en el Juzgado la «presunta» venta de los bienes que compramos a D.M. I. T. constante matrimonio. * El derecho constitucional recogido en el art. 20.1d), que no puede estar sujeto a una apreciación arbitraria del registrador. * El derecho de la recurrente a su bienes y derechos (art 33 CE). Cuarto.–El Registrador mercantil de Palencia es un funcionario público inserto en una organización administrativa, que depende jerárquicamente del Ministerio de Justicia a través de la DGRN (art. 259 L H), estando sometido a principios como el de jerarquía (art. 103.1 CE), y al control de los de los Tribunales (art. 8 LOPJ, art 106.1 CE y STS 22.12.1994). La Direc-

ción General en sus Resoluciones de 4 y 22 de mayo de 2005 afirma que «La CE sólo proclama la independencia de los Jueces en su función jurisdiccional». En parecidos términos, la Resolución de 30.03.2007 indica que «El registrador no es una suerte de Juez territorial que pueda decidir libérrimamente lo que crea oportuno...». Y la Resolución de 19.05.2005 manifiesta que «no resulta admisible que un mismo negocio jurídico o precepto puede ser objeto de múltiples o dispares interpretaciones máxime cuando esta Dirección General ya ha resuelto sobre el sentido que ha de darse a un concreto problema jurídico pues, en caso contrario, se estaría quebrando el principio de organización administrativa consagrado en la Constitución como es el de jerarquía». Al respecto, la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valladolid el 19.12.2006 dice que «Carece de sentido que un esquema administrativo, ante identidad de problema jurídico, cada funcionario aplicara el criterio que entendiera oportuno, y ello, porque el administrado quedaría sujeto al albur de la voluntad del funcionario titular de una oficina pública que dependen del Ministerio de Justicia (art. 259 LH) haciendo inseguro un sistema como el registral, que nació con vocación de proporcionar seguridad jurídica. Y continúa «El registrador no actúa a título personal en el ejercicio de la actividad privada sino como titular de un organismo administrativo y en el desempeño de funciones públicas». Si la publicidad del Registro Mercantil alcanza a todos los registradores mercantiles, de igual manera vincula al registrador mercantil de Palencia, que es un funcionario público, sometido a la Ley, pero su arbitraria voluntad supone un quebranto del principio de legalidad y de responsabilidad (art 9.3 CE)».

IV

El Registrador emitió su informe el día 4 de febrero de 2010, elevando el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 6, 221 y 222.1 de la Ley Hipotecaria; 39, 40 y 332.3 de su Reglamento; 23 del Código de Comercio; 12 del Reglamento del Registro Mercantil; Disposición final tercera de la Orden de 10 de junio de 1997, para la aplicación de la disposición adicional novena y otras normas complementarias del Reglamento del Registro Mercantil; las Instrucciones de esta Dirección General de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996; 17 de febrero de 1998 y 27 de enero de 1999; las Sentencias del Tribunal Supremo –Sala de lo contencioso-administrativo– de 16 de junio de 1990; 24 de febrero de 2000, y 7 de junio de 2001, del Tribunal Constitucional de 20 de noviembre de 2000, y del Tribunal Superior de Justicia de Madrid –Sala de lo contencioso-administrativo– de 12 de marzo de 1997, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2009.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si la solicitante de la publicidad registral está legitimada para acceder a la misma en el presente supuesto, en el que la petición tiene por objeto sendas certificaciones relativas a las siguientes sociedades: «T.» (inscripciones 7^a hasta la última), «P. C.» (historial registral en la que también figure el CIF de la Sociedad), y «P. C. E.» (de la inscripción n.º 27 hasta el final). En los dos primeros escritos, a modo de alegación sobre su interés legítimo, hace constar la interesada lo siguiente: «La solicitante manifiesta que tiene interés legítimo y lícito sobre la información solicitada de dicha Sociedad para la investigación jurídica de sus bienes gananciales

(comprados constante matrimonio junto con D. J. G. C.) al objeto de su presentación en el Juzgado». En el tercero de los escritos, el relativo a la solicitud referente a la sociedad «P. C. E.», consigna la solicitante lo siguiente: «Para presentación Juzgado». En dos de los tres escritos de solicitud consta la condición de Abogada de la solicitante.

El Registrador deniega la expedición de las certificaciones solicitadas por entender que la solicitante carece de interés legítimo para ello, con cita de los artículos 609 del Código Civil, 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento y de la reciente Resolución de este Centro Directivo de 11 de septiembre de 2009, así como en base al obligado respeto a la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, que se considera incompatible con la amplitud de la información solicitada.

2. El primero de los dos motivos de denegación de la información solicitada invocado por el Registrador, tal y como ha sido enunciado en su calificación, no puede ser confirmado. En efecto, en cuanto a la falta de interés legítimo, es cierto que, como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Instrucción de 5 de febrero de 1987), conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, aún partiendo del principio general de publicidad, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el Registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 16 de junio de 1990 y de 7 de junio de 2001). Este interés ha de ser un interés directo (en caso contrario se ha de acreditar debidamente el encargo, sin perjuicio de la dispensa prevista en el n.º 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario), conocido (en

el sentido de acreditado o justificado, salvo en los casos de las autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen en razón de su oficio o cargo, en cuyo caso el artículo 221.2 presume dicho interés) y legítimo (cfr. artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario). Este concepto de «interés legítimo» es más amplio que el de «interés directo», de forma que alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala tercera– de 24 de febrero de 2000 aclaró que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo «aparece amparada por el artículo 221.7 de la Ley Hipotecaria que se refiere expresamente a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a Derecho».

Esta necesaria cualificación del interés concurrente en el solicitante de la información registral queda patente, como ha señalado la doctrina, cuando se somete a contraste el contenido del artículo 607 del Código Civil, al establecer que «El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos» con sus antecedentes prelegislativos que utilizaban la expresión mucho más amplia, referida al solicitante, de «cualquiera que lo exija» que figuraba en el artículo 1.736 del Proyecto del Código Civil de 1836 y en el artículo 1.885 del Proyecto de Código Civil de 1851, expresión que el Código Civil definitivamente aprobado, tomándola de la Ley Hipotecaria primitiva, sustituye por la exigencia del «interés conocido» (cfr. artículo 607 transcrito).

3. Por otra parte, desde el punto de vista del objeto y extensión de la publicidad, el interés expresado no es cualquier interés (pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud), sino un interés patrimonial, es decir, que el que

solicita la información tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita resulta relevante. En este sentido, por un lado, el artículo 14 de la Instrucción de este Centro Directivo de 29 de octubre de 1996 ya señalaba que la obligación del Registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal excluye la manifestación de los datos carentes de trascendencia jurídica. Y, por otro lado, la publicidad formal ha de expresar fielmente los datos contenidos en los asientos registrales, pero sin extenderse a más de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante.

4. Tal interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del Registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral. Ello no significa que el Registrador pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos. Ahora bien, en el ámbito del Registro Mercantil se refuerza el principio general de publicidad para adaptarse a las exigencias de transparencia y agilidad de mercado, por lo que no es necesaria dicha prueba, pues el interés del solicitante se presume, tal y como afirmó este Centro Directivo en su Instrucción de 17 de febrero de 1998, sobre principios generales de publicidad formal y actuación de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles en caso de publicidad en masa (vid. principio 1.º), con base al artículo 23.1 del Código de Comercio y 12 del Reglamento del Registro Mercantil, conforme a los cuales «El Registro Mercantil es público», sin exigencias adicionales sobre acreditación de un interés que legitime la petición de información. Por este motivo, no puede confirmarse el argumento denegatorio del Registrador cuando rechaza la legitimación de la peticionaria por entender que no es suficiente para ello la finalidad ale-

gada de realizar una investigación jurídica de sus bienes gananciales con objeto de aportarla a un procedimiento judicial.

5. Distinta consideración merece la objeción opuesta por el Registrador basada en el obligado cumplimiento de la legislación de protección de datos personales. En efecto, el propio artículo 12.3 del Reglamento del Registro Mercantil señala que «Los Registradores Mercantiles calificarán, bajo su responsabilidad, el cumplimiento de las normas vigentes en las solicitudes de publicidad en masa o que afecten a los datos personales reseñados en los asientos». Obligación que recuerda la Instrucción de 29 de octubre de 1996 al señalar que «la publicidad registral se rige por los principios de publicidad directa, publicidad jurídica y protección de datos de carácter personal, como reconoce el artículo 12 del nuevo Reglamento del Registro Mercantil», y que ratifica la posterior Instrucción de 17 de febrero de 1998, antes citada, que en su artículo 4 dispone que «Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles deberán cumplir las normas aplicables sobre protección de datos de carácter personal», y que «La solicitud de información sobre datos personales sin relevancia patrimonial se realizará con expresión del interés perseguido, que ha de ser conforme con la finalidad del Registro».

Por tanto, queda bajo la responsabilidad del Registrador la atención de las consultas relativas a la publicidad de datos personales. Este principio se fundamenta, como recordó la Instrucción de esta Dirección General de 27 de enero de 1999 en el artículo 4.1 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, que establece que sólo se podrán recoger datos de carácter personal para el tratamiento automatizado cuando los datos sean adecuados, pertinentes y no excesivos conforme a las finalidades para las

que se hayan obtenido, y en el artículo 4.2 de la misma Ley que previene que los datos no podrán usarse para finalidades distintas de aquellas para las que hubieran sido recogidas. En este sentido, en cuanto al objeto de protección del derecho fundamental a la protección de datos, el Tribunal Constitucional en su Sentencia de 20 de noviembre de 2000 aclaró que «no se reduce sólo a los datos íntimos de la persona, sino a cualquier tipo de dato personal, sea íntimo o no, cuyo conocimiento o empleo por terceros pueda afectar a sus derechos, sean o no fundamentales... por consiguiente también alcanza aquellos datos personales públicos que por el hecho de serlos, de ser accesibles al conocimiento de cualquiera, no escapan al poder de disposición del afectado porque así los garantiza su derecho a la protección de datos. También por ello, el que los datos sean de carácter personal no significa que sólo tengan protección los relativos a la vida privada o íntima de la persona, sino que los datos amparados son todos aquellos que identifiquen o permitan la identificación de la persona, pudiendo servir para la confección de su perfil ideológico, racial, sexual, económico o de cualquier otra índole, o que sirvan para cualquier otra utilidad que en determinadas circunstancias constituya una amenaza para el individuo».

6. En consecuencia, en el marco del principio general de publicidad, reforzado como se ha dicho en el ámbito del Registro Mercantil por la presunción general del interés legítimo del solicitante, los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o

tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes (vid. artículo 4 de la Instrucción de 5 de febrero de 1987 y principio tercero de la Instrucción de 17 de febrero de 1998). Y ello sin perjuicio del régimen especial legalmente previsto para la publicidad o cesión de datos a favor de funcionarios y Administraciones Públicas para el ejercicio de sus atribuciones (cfr. artículo 21 de la Ley Orgánica 125/1999, de 13 de diciembre).

Así, reducida, en nuestro sistema registral, por razones de seguridad, eficacia, eficiencia y economía, la investigación jurídica de la propiedad y de las empresas a la mera solicitud de publicidad formal, es preciso cohonestar esta simplicidad procedimental con la finalidad que le atribuyen sus normas rectoras y conciliarla con los principios que inspiran nuestra legislación en materia de protección de datos. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala de lo contencioso-administrativo– de 7 de junio de 2001 recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el Registrador pueda no sólo calificar la concurrencia de interés legítimo (si bien en el Registro Mercantil éste se presume), sino también para que pueda velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal. Y para ello resulta fundamental, como hemos visto, ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que está institucionalmente prevista. Pues bien, la citada Instrucción de 17 de febrero de 1998 se ocupó de la delicada misión de fijar dicha finalidad, haciéndolo en los siguientes términos: «Se consideran, pues, finalidades de la institución registral la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurí-

dica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales (objeto, titularidad, limitaciones, representación,...), pero no la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en el Registro, de manera que el Registrador sólo podrá dar publicidad de los mismos si se cumplen las normas sobre protección de datos (artículo 18.4 de la Constitución «habeas data», vid. Sentencia del Tribunal Constitucional 254/1993)». En el marco de esta definición, no cabe entender que la finalidad invocada en el presente caso por la solicitante relativa a la investigación jurídica de su patrimonio ganancial constituido durante su matrimonio con su ex marido y su aportación a un procedimiento judicial sea ajena a la finalidad propia de la institución registral.

7. No contradice esta conclusión el hecho de que el artículo 590 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil prevea que la investigación del patrimonio del deudor en el marco de un procedimiento ejecutivo pueda canalizarse, por medio de las correspondientes providencias, a través de la propia autoridad judicial que podrá dirigirse a las entidades financieras, organismos y registros públicos y personas físicas y jurídicas que el ejecutante indique para que faciliten la relación de bienes y derechos del ejecutado de que tengan constancia. No existe tal contradicción porque el propio precepto señalado de la Ley rituaría excepciona el supuesto en que «el ejecutante pudiera obtenerlos por sí mismo, o a través de su procurador, debidamente facultado al efecto por su poderdante», lo que remite la solución del problema, en cuanto a los Registros públicos, a la legislación registral correspondiente.

8. Todo ello supone que el Registrador ha de calificar no sólo si procede o no procede expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho (en el caso del Registro de la Propiedad) o de la sociedad mercantil o

empresario inscrito (en el caso del Registro Mercantil) que se solicita, sino también qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información, pues cabe perfectamente que puedan proporcionarse ciertos datos registrales y no otros relativos a una misma finca o entidad. Y en este punto ha de recordarse, por un lado, que el artículo 4 de la Instrucción de 17 de febrero de 1998 dispone que «La solicitud de información sobre datos personales sin relevancia patrimonial se realizará con expresión del interés perseguido, que ha de ser conforme con la finalidad del Registro» y, por otro, que el artículo 14 de la Instrucción de este Centro Directivo de 29 de octubre de 1996 obliga al Registrador a excluir de la publicidad registral la manifestación de los datos carentes de transcendencia jurídica, los cuales sólo pueden ser cedidos con el consentimiento de su titular. Por tanto, sólo en cuanto a estos datos sin relevancia patrimonial ajenos a la finalidad del Registro y a los datos carentes de relevancia jurídica obrantes en los históricos registrales a que se refiere la petición de publicidad formal habrá de ceñirse la denegación de su expedición. En consecuencia, dados los términos genéricos de la denegación acordada en la nota de calificación impugnada, ésta no puede confirmarse.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de di-

ciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 29 de julio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.^a Ángeles Alcalá Díaz*.

Sentencias

RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Badajoz, sección segunda, de 29 de febrero de 2008, que ha devenido firme. («BOE» núm. 193 de 10 de agosto de 2010.)

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha acordado publicar en el «Boletín Oficial del Estado» el fallo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Badajoz, sección segunda, de 29 de febrero de 2008, que ha devenido firme.

En el recurso de apelación número 929/2007, seguido ante la Audiencia Provincial de Badajoz, sección segunda, interpuesto por la Dirección General de los Registros y del Notariado, contra la sentencia de fecha 26 de octubre de 2007, dictada en autos de juicio verbal n.º 624/06 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Badajoz que estimó la demanda interpuesta por don Juan Carlos Almeida Lorences, Procurador, en nombre y representación de don Luis José M. C. y Caja Rural de Almendralejo, declarando la nulidad de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de abril de 2006, confirmando la nota registral denegatoria de la inscripción.

FALLAMOS

Que, desestimando como desestimamos, el recurso de apelación deducido, por el Sr. Abogado del Estado, en la representación que legalmente ostenta de la Dirección General de los Registros y del Notariado, contra la Sentencia n.º 131/2007, de 26 de octubre, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Badajoz, en el Juicio Verbal n.º 624/2006, debemos confirmar y confirmamos íntegramente dicha resolución, sin imposición de costas. Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos, don Isidoro Sánchez Ugena, don Carlos Carapeto Márquez de Prado y don Fernando Paumard Collado, Magistrados de la Audiencia Provincial de Badajoz, sección segunda.

Madrid, 24 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga, sección cuarta, de 9 de octubre de 2008, que ha devenido firme. («BOE» núm. 193 de 10 de agosto de 2010.)

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha acordado publicar en el «Boletín Oficial del Estado» el fallo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga, sección cuarta, de 9 de octubre de 2008, que ha devenido firme.

En el recurso de apelación número 240/2008, seguido ante la Audiencia Provincial de Málaga, sección cuarta, interpuesto por la Dirección General de los Registros y del Notariado, contra la sentencia de fecha 26 de septiembre de 2007, dictada en autos de juicio verbal

n.º 1784/2006 del Juzgado de Primera Instancia n.º 15 de Málaga que estimó la demanda interpuesta por don Antonio Gallardo Piqueras, declarando la nulidad de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 19 de septiembre de 2009, confirmando la nota registral denegatoria de la inscripción, no haciendo especial pronunciamiento en materia de costas, debiendo cada parte abonar las causadas a su instancia y las comunes, por mitad.

FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación planteado por el Abogado del Estado, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 15 de Málaga, procede confirmar la citada resolución, todo ello sin hacer mención expresa sobre las costas procesales causadas en esta alzada. Así por esta nuestra resolución, lo pronunciamos, mandamos y firmamos, don Francisco Javier Arroyo Fie, Presidente, don Joaquín Delgado Baena y don José Luis López Fuentes, Magistrados de la Audiencia Provincial de Málaga, sección cuarta.

Madrid, 24 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga, sección sexta, de 4 de febrero de 2009, que ha devenido firme. («BOE» núm. 193 de 10 de agosto de 2010.)

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha acordado publicar en el «Boletín Oficial del Estado» el fallo de la Sentencia de la Audiencia Provin-

cial de Málaga, sección sexta, de 4 de febrero de 2009, que ha devenido firme.

En el recurso de apelación número 557/2008, seguido ante la Audiencia Provincial de Málaga, sección sexta, interpuesto por don Juan Francisco Ruiz Rico Márquez, Registrador de la Propiedad de Málaga n.º 10, contra la sentencia de fecha 10 de diciembre de 2007, dictada en autos de juicio verbal n.º 1500/2005 del Juzgado de Primera Instancia n.º 14 de Málaga que desestimó la demanda interpuesta por el citado Registrador de Málaga n.º 10 confirmando la Resolución de 4 de octubre de 2005 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, con imposición de las costas causadas a la parte demandante.

FALLAMOS

Estimar el recurso de apelación formulado por don Juan Francisco Ruiz Rico Márquez, representado en esta alzada por la Procuradora de los Tribunales Sra. Jiménez de la Plata Javaloyes, frente a la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 14 de Málaga de fecha diez de diciembre de dos mil siete en autos de juicio verbal número 1500 de 2005, acordando revocar íntegramente la misma y en su lugar estimar la demanda promovida por la ahora apelante contra la Resolución de cuatro de octubre de dos mil cinco de la Dirección General de los Registros y del Notariado, dejando sin efecto lo en ella acordado y, en su lugar, estimar que ser ajustado a derecho la calificación desfavorable del expresado Registrador de la Propiedad número diez de Málaga en relación con la escritura otorgada el día quince de diciembre de dos mil cuatro ante el Notario de Málaga don Vicente José Castillo Tamarit número 2.989 de su protocolo presentada en el Registro expresado el día trece de enero de dos mil cinco, con asiento número 1.132 del Diario 80, dada la insuficiencia de poder utilizado al no amparar la ad-

quisición de participaciones indivisas en propiedad inmobiliaria, todo ello sin que se haga especial pronunciamiento en materia de costas procesales en ninguna de ambas instancias. Así por esta nuestra sentencia definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos, don Antonio Alcalá Navarro, Presidente, don José Javier Díez Núñez y doña María Inmaculada Suárez Bárcena Florencio, Magistrados de la Audiencia Provincial de Málaga, sección sexta.

Madrid, 24 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga, sección sexta, de 21 de octubre de 2008, que ha devenido firme. («BOE» núm. 193 de 10 de agosto de 2010.)

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha acordado publicar en el «Boletín Oficial del Estado» el fallo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga, sección sexta, de 21 de octubre de 2008, que ha devenido firme.

En el recurso de apelación número 655/08, seguido ante la Audiencia Provincial de Málaga, sección sexta, interpuesto por la Dirección General de los Registros y del Notariado, contra la sentencia de fecha 10 de enero de 2008, dictada en autos de juicio verbal n.º 1500/05 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Málaga que estimó la demanda formulada por don Antonio Gallardo Piñeras, Registrador de la Propiedad de Alora, declarando la nulidad de la Resolución de 29 de septiembre de 2005 de

la Dirección General de los Registros y del Notariado, sin especial pronunciamiento condenatorio en costas.

FALLAMOS

Desestimar los recursos de apelación formulados por la Dirección General de los Registros y del Notariado, y en su nombre por el Sr. Abogado del Estado, y la representación procesal de don Antonio Jesús Laínez Casado, ambos frente a la Sentencia dictada por la Ilma. Sra. Magistrado-Juez de Primera Instancia número tres de Málaga, en los autos de Juicio Verbal n.º 1500/05, a que este rollo se refiere y, en su virtud, debemos confirmar y confirmamos íntegramente dicha resolución, no haciéndose especial imposición de las costas procesales devengadas en esta alzada. Así por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos, don Antonio Alcalá Navarro, Presidente, doña Inmaculada Suárez-Bárcena Florencio, doña Soledad Jurado Rodríguez, Magistradas de la Audiencia Provincial de Málaga, sección sexta.

Madrid, 24 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia, sección segunda, de 3 de noviembre de 2008, que ha devenido firme. («BOE» núm. 193 de 10 de agosto de 2010.)

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha acordado publicar en el «Boletín Oficial del Estado» el fallo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia, sección segunda, de 3 de

noviembre de 2008, que ha devenido firme.

En el recurso de apelación número 421/2007, seguido ante la Audiencia Provincial de Murcia, sección segunda, interpuesto por la Dirección General de los Registros y del Notariado, contra la sentencia de fecha 17 de julio de 2007, dictada en autos de juicio verbal n.º 1254/2005 del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Murcia que estimó la demanda interpuesta por doña María de los Ángeles Cuevas de Aldasoro, Registradora de la Propiedad de Murcia n.º 7, declarando la nulidad por extemporaneidad de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 21 de septiembre de 2005, sin imposición de las costas procesales causadas en esta instancia.

FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por el Sr. Abogado del Estado, en representación de la Dirección General de los Registros y del Notariado, contra sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Murcia de 17 de julio de 2007, confirmamos dicha resolución, imponiendo a la Administración apelante las costas del recurso. Así por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos, don Abdón Díaz Suárez, Presidente, don Andrés Montalbán Aviles y don Álvaro Castaño Pernalva, Magistrados de la Audiencia Provincial de Murcia, sección segunda.

Madrid, 24 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley

Hipotecaria, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante, sección sexta, de 14 de enero de 2008, que ha devenido firme. («BOE» núm. 193 de 10 de agosto de 2010.)

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha acordado publicar en el «Boletín Oficial del Estado» el fallo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante, sección sexta, de 14 de enero de 2008, que ha devenido firme.

En el recurso de apelación número 547/2007-a-, seguido ante la Audiencia Provincial de Alicante, sección sexta, interpuesto por la Dirección General de los Registros y del Notariado, contra la sentencia de fecha 22 de mayo de 2007, dictada en autos de juicio verbal n.º 1131/06 del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Alicante que estimó la demanda interpuesta por D. Germán Rodríguez López, Registrador de la Propiedad de Xixona, revocando la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 2006, confirmando la nota registral denegatoria de la inscripción del arrendamiento de un inmueble (publicada en el Boletín Oficial del Estado de fecha dieciséis de junio de dos mil seis), con expresa imposición a las partes demandadas de las costas causadas.

FALLAMOS

Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la Sra. Abogada del Estado en representación de la Dirección General de los Registros y del Notariado contra la sentencia dictada por el Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de la ciudad de Alicante en fecha 22 de mayo de 2007 y en los autos de los que dimana el presente rollo, y en su consecuencia confirmar como confirmamos íntegramente la misma al estar ajustada a derecho, con imposición de

las costas de esta alzada a la parte recurrente al ser preceptivas. Así por esta nuestra sentencia definitiva, la pronunciamos, mandamos y firmamos, don Francisco Javier Prieto Lozano, don José María Rives Seva y doña María Dolores López Garre, Magistrados de la Audiencia Provincial de Alicante, sección sexta.

Madrid, 24 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Córdoba, de 18 de diciembre de 2009, que ha devenido firme. («BOE» núm. 193 de 10 de agosto de 2010.)

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha acordado publicar en el «Boletín Oficial del Estado» el fallo de la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Córdoba, de 18 de diciembre de 2009, que ha devenido firme.

En los autos de juicio verbal n.º 1104/08 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Córdoba, a instancia de doña Marta Albert Sánchez, Registradora de la Propiedad de Baena, frente a la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 17 de abril de 2008, se ha dictado Sentencia en fecha 18 de diciembre de 2009, que ha devenido firme.

FALLAMOS

Que estimando íntegramente la demanda formulada por la Procuradora Sra. Cobos López actuando en nombre y representación acreditada de doña Marta Albert

Sánchez contra Dirección General de los Registros y del Notariado representada por la Abogacía del Estado debo declarar y declaro la nulidad de la Resolución dictada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en fecha 17 de abril de 2008 resolviendo el recurso gubernativo interpuesto por el Notario autorizante de la escritura pública de 21 de diciembre de 2007 contra el acuerdo de la Registradora de la Propiedad de 4 de enero de 2008 de suspensión de la calificación del título y todo ello sin que proceda efectuar especial pronunciamiento en materia de costas procesales. Así por esta mi Sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, definitivamente juzgando en esta instancia, lo pronuncio, mando y firmo, doña Olga Rodríguez Garrido, Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Córdoba.

Madrid, 24 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.

Sentencias

RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, sección catorce, de 22 de junio de 2009, que ha devenido firme. («BOE» núm. 193 de 10 de agosto de 2010.)

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha acordado publicar en el «Boletín Oficial del Estado» el fallo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, sección catorce, de 22 de junio de 2009, que ha devenido firme.

En el recurso de apelación número 687/2008, seguido ante la Audiencia Provincial de Barcelona, sección catorce,

interpuesto por don José Manuel García García, Registrador de la Propiedad de Sant Cugat del Vallés, contra la Sentencia de fecha 16 de enero de 2008, dictada en autos de juicio verbal n.º 1079/04 del Juzgado de Primera Instancia n.º 10 de Barcelona que desestimó la demanda formulada por el citado Registrador, confirmando la Resolución de 28 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sin hacer expreso pronunciamiento en costas procesales.

FALLAMOS

Estimamos el recurso de apelación revocando la sentencia de primera instancia declarando no ajustada a Derecho la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 28 de octubre de 2004, resultando procedente la denegación de la inscripción. No se hace pronunciamiento de las costas de ninguna de las dos instancias, correspondiendo a cada parte sufragar las causadas a su instancia y las comunes por mitad. Así lo pronunciamos y firmamos, don Francisco Javier Pereda Gámez, doña Marta Font Marquina y doña Aurora Figueras Izquierdo (Ponente), Magistrados de la Audiencia Provincial de Barcelona, sección catorce.

Madrid, 24 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.

RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, sección quinta, de 10 de octubre de 2008, que ha devenido firme. («BOE» núm. 193 de 10 de agosto de 2010.)

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, esta

Dirección General ha acordado publicar en el «Boletín Oficial del Estado» el fallo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, sección quinta, de 10 de octubre de 2008, que ha devenido firme.

En el recurso de apelación número 254/2007, seguido ante la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, sección quinta, interpuesto por «Delval Internacional, Sociedad Anónima», representada por la Procuradora doña Beatriz Cabreleng Roca, contra la Sentencia de fecha 14 de noviembre de 2006, dictada en autos de juicio verbal n.º 964/06 del Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Las Palmas de Gran Canaria, que desestimó la demanda interpuesta por «Delval Internacional, Sociedad Anónima», confirmando la Resolución de 27 de abril de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, con expresa condena en costas a la demandante.

FALLAMOS

Que estimamos el recurso de apelación interpuesto por «Delval Internacional, Sociedad Anónima», contra la Sentencia de fecha 14 de noviembre de 2006, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Las Palmas de Gran Canaria, la cual revocamos en su integridad, y, en su lugar, dictamos la presente, por la que declaramos: 1.º La nulidad de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de abril de 2006, objeto del presente procedimiento, con afirmación expresa de la calificación del señor Registrador del Puerto del Rosario revocada por la anterior resolución. 2.º La cancelación de cuantas inscripciones registrales se hubieran verificado en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario número uno a virtud de la resolución de referencia. 3.º La condena de las codeemandadas a abonar a «Delval Internacional, SA», las costas de la primera instancia de este juicio. 4.º Sin imposición

al apelante de las costas devengadas por su tramitación... Así por esta nuestra Sentencia definitivamente juzgando, la pronunciamos, mandamos y firmamos, don Carlos García Van Isschot (Ponente) (Presidente), doña Mónica García de Yzaguirre y don Pedro Joaquín Herrera Puentes, Magistrados de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, sección quinta.

Madrid, 24 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.ª Ángeles Alcalá Díaz.

RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, sección novena, de 3 de octubre de 2008, que ha devenido firme. («BOE»núm. 193 de 10 de agosto de 2010.)

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha acordado publicar en el «Boletín Oficial del Estado» el fallo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, sección novena, de 3 de octubre de 2008, que ha devenido firme.

En el recurso de apelación número 669/2007, seguido ante la Audiencia Provincial de Madrid, sección novena, interpuesto por don Juan Dionisio García Rivas, Registrador de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial n.º 3, contra la Sentencia de fecha 21 de abril de 2007, dictada en autos de juicio verbal n.º 961/04 del Juzgado de Primera Instancia n.º 55 de Madrid que desestimó la demanda interpuesta por el citado Registrador de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial n.º 3, confirmando la Resolución de 14 de junio de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Nota-

riado, sin hacer expresa condena al pago de las costas a ninguna de las partes.

FALLAMOS

Que, estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de don Juan Dionisio García Rivas contra la Sentencia dictada por la Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 55 de los de Madrid con fecha 21 de abril de 2007, en los autos de Juicio Verbal allí seguidos con el número 961/04, debemos revocar y revocamos la indicada resolución; y estimando la demanda interpuesta por don Juan Dionisio García Rivas contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y siendo parte interviniente el Ayuntamiento de los Molinos, debemos declarar la virtualidad y legalidad de la calificación negativa realizada por el Sr. Registrador de la Propiedad n.º 3 de San Lorenzo de El Escorial de la escritura autorizada el 26.4.2002 por el Notario de San Lorenzo de El Escorial, don Sebastián Barral Reche. Todo ello sin hacer imposición de las costas de la instancia ni de las de esta alzada. Así por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación literal al rollo de sala lo pronunciamos, mandamos y firmamos, don José Antonio Nodal de la Torre, don José Luis Durán Berrocal y don Juan Luis Gordillo Álvarez-Valdés, Magistrados de la Audiencia Provincial de Madrid, sección novena.

Madrid, 24 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.ª Ángeles Alcalá Díaz.

RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Córdoba, de 18

de diciembre de 2009, que ha devenido firme. («BOE» núm. 193 de 10 de agosto de 2010.)

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha acordado publicar en el «Boletín Oficial del Estado» el fallo de la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Córdoba, de 18 de diciembre de 2009, que ha devenido firme.

En los autos de juicio verbal n.º 953/08 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Córdoba, a instancia de doña Juana María A. F., frente a la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 7 de abril de 2008, se ha dictado sentencia en fecha 18 de diciembre de 2009, que ha devenido firme.

FALLAMOS

Que estimando íntegramente la demanda formulada por la Procuradora Sra. Cobos López actuando en nombre y representación acreditada de doña Juana María A. F. contra Dirección General de los Registros y del Notariado representada por la Abogacía del Estado debo declarar y declaro la nulidad de la Resolución dictada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en fecha 7 de abril de 2008 resolviendo el recurso gubernativo interpuesto por el Notario autorizante de la escritura pública de 21 de diciembre de 2007 contra el acuerdo de la Registradora de la Propiedad de 9 de enero de 2008 de suspensión de la calificación del título y todo ello sin que proceda efectuar especial pronunciamiento en materia de costas procesales. Así por esta mi Sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, definitivamente juzgando en esta instancia, lo pronuncio, mando y fimo, doña Olga Rodríguez Garrido, Magis-

trada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Córdoba.

Madrid, 24 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, sección novena, de 23 de abril de 2008, que ha devenido firme. («BOE» núm. 193 de 10 de agosto de 2010.)

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha acordado publicar en el «Boletín Oficial del Estado» el fallo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, sección novena, de 23 de abril de 2008, que ha devenido firme.

En el recurso de apelación número 89/08, seguido ante la Audiencia Provincial de Valencia, sección novena, interpuesto por doña María de la Cruz Cano Zamorano, Registradora Mercantil de Valencia n.º II, contra la Sentencia de fecha 26 de noviembre de 2007, dictada en autos de juicio verbal n.º 569/07 del Juzgado de lo Mercantil n.º 2 de Valencia que desestimó la demanda interpuesta por la citada Registradora, confirmando la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de mayo de 2004.

FALLO

Estimando el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la Sentencia del Juzgado de lo Mercantil 2 Valencia en autos juicio verbal 569/07 revocamos dicha resolución y decretamos la nulidad por extemporánea la

Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de fecha 14 de mayo 2007 («BOE» 15 junio 2007) al haber adquirido firmeza la calificación de la Sra. Registradora Mercantil II de Valencia de fecha 11 de octubre de 2005, sin pronunciamiento de las costas procesales causadas en primera y segunda instancia. Así por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, la pronunciamos, la pronunciamos, mandamos y firmamos, don Gonzalo Caruana Font de Mora, doña M.ª Antonia Gaitón Redondo, doña Purificación Martorell Zulueta, Magistrados de la Audiencia Provincial de Valencia, sección novena.

Madrid, 24 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, sección décima, de 13 de mayo de 2009, que ha devenido firme. («BOE» núm. 193 de 10 de agosto de 2010.)

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha acordado publicar en el «Boletín Oficial del Estado» el fallo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, sección décima, de 13 de mayo de 2009, que ha devenido firme.

En el recurso de apelación número 260/2009, seguido ante la Audiencia Provincial de Madrid, sección décima, interpuesto por don Enrique Rajoy Brey, Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares, n.º 4, contra la Sentencia de fecha 29 de diciembre de 2008, dictada en autos de juicio verbal n.º 563/08 del Juzgado de Primera Instancia n.º 32 de Madrid que desestimó la demanda inter-

puesta por el citado Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares n.º 4, confirmando la Resolución de 13 de febrero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, con imposición al demandante de las costas del juicio.

FALLAMOS

En méritos de lo expuesto, y con estimación parcial del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de don Enrique Rajoy Brey frente a la Sentencia dictada en fecha 29 de diciembre de 2008 por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 32 de los de Madrid en los autos de proceso declarativo seguidos ante dicho órgano por los trámites del procedimiento verbal con el núm. 0563/2008, procede: 1.º Revocar la expresada resolución y en su lugar, dictar la siguiente: «Con estimación parcial de la demanda interpuesta por la representación procesal de don Enrique Rajoy Brey frente a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 13 de febrero de 2008, procede: 1. Anular la expresada Resolución, dejando sin efecto lo en ella acordado, confirmando la calificación desfavorable del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 4 de los de Alcalá de Henares (Madrid) en relación con la escritura de préstamo con garantía hipotecaria autorizada por el Sr. Notario de Madrid don Felipe Jesús Carrión Herrero, como sustituto de su compañero de residencia don Francisco Mata Botella, presentada en fecha 24 de agosto de 2007, con asiento número 764 del Diario 66. 2. Desestimar la demanda en todo lo demás. 3. No haber lugar a especial pronunciamiento respecto de las costas procesales ocasionadas en la sustanciación de esta segunda instancia. Así por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación literal y autenticada al rollo de sala n.º 260/2009 lo pronunciamos y firmamos, don Ángel Vicente

Illescas Rus, Ponente, don José Manuel Arias Rodríguez, don Ángel Vicente Illescas Rus y doña M.ª Josefa Ruiz Marín, Magistrados de la Audiencia Provincial de Madrid, sección décima.

Madrid, 24 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.ª Ángeles Alcalá Díaz.

RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Girona, de 3 de julio de 2008, que ha devenido firme. («BOE» núm. 193 de 10 de agosto de 2010.)

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha acordado publicar en el «Boletín Oficial del Estado» el fallo de la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Girona, de 3 de julio de 2008, que ha devenido firme.

En los autos de juicio verbal n.º 532/05 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Girona, a instancia de don Nicolás Nogueroles Peiró, Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar n.º 2, frente a la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 4 de marzo de 2005, se ha dictado Sentencia en fecha 3 de julio de 2008, que ha devenido firme.

FALLO

Que, estimando en parte la demanda presentada por la representación procesal de don Nicolás Nogueroles Peiró, contra la Dirección General de Registros y del Notariado, debo declarar y declaro la discordancia a derecho de la resolución recurrida, de fecha 4 de marzo de 2005, revocatoria de la nota de calificación, y

la procedencia de la calificación negativa efectuada en su día por el Sr. Registrador. Debo asimismo declarar y declaro no haber lugar a pronunciamiento alguno en relación con la doctrina de la Dirección General respecto al trámite de informe del Sr. Registrador. No hago expresa condena en costas. Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.–Doña Loreto Campuzano Caballero, Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Girona.

Madrid, 24 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Lleida, sección segunda, de 30 de octubre de 2009, que ha devenido firme. («BOE» núm. 193 de 10 de agosto de 2010.)

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha acordado publicar en el «Boletín Oficial del Estado» el fallo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Lleida, sección segunda, de 30 de octubre de 2009, que ha devenido firme.

En el recurso de apelación número 646/2008, seguido ante la Audiencia Provincial de Lleida, Sección Segunda, interpuesto por la Dirección General de los Registros y del Notariado, contra la Sentencia de fecha 28 de julio de 2008, dictada en autos de juicio verbal n.º 508/08 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Lleida que estimó la demanda formulada por don Santiago Ramón Lafarga Morell, Registrador de la Propiedad de Les Borges Blanques, revocando la Resolución de 16 de febrero de 2008 de la Dirección Ge-

neral de los Registros y del Notariado, confirmando la nota registral denegatoria de la inscripción, con imposición de las costas causadas.

FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por el Sr. Abogado del Estado, en la representación que legalmente ostenta de la Dirección General de los Registros y del Notariado contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de los de Lleida en autos de Juicio Verbal n.º 508/08 confirmamos la citada resolución, imponiendo las costas de esta alzada a la parte apelante. Así por esta nuestra Sentencia, la pronunciamos, mandamos y firmamos.– Don Albert Guilanya Foix, Presidente, don Albert Montell García y doña Ana Cristina Sainz Pereda, Magistrados de la Audiencia Provincial de Lleida, sección segunda.

Madrid, 24 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Ciudad Real, sección segunda, de 16 de abril de 2008, que ha devenido firme. («BOE» núm. 193 de 10 de agosto de 2010.)

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha acordado publicar en el «Boletín Oficial del Estado» el fallo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Ciudad Real, sección segunda, de 16 de abril de 2008, que ha devenido firme.

En el recurso de apelación número 403/2007 (F), seguido ante la Audiencia

Provincial de Ciudad Real, sección segunda, interpuesto por don Eduardo Martínez García, Registrador de la Propiedad de Valdepeñas, contra la sentencia de fecha 26 de junio de 2007, dictada en autos de juicio verbal n.º 200/07 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Ciudad Real que desestimó la demanda formulada por el citado Registrador, confirmando la Resolución de 2 de diciembre de 2006 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sin especial pronunciamiento sobre costas procesales.

FALLAMOS

Estimando el recurso de apelación formulado por la representación procesal de don Eduardo Martínez García contra la sentencia dictada con fecha 26 de junio de 2007, en juicio verbal seguido con el número 200/2007 en el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de los de Ciudad Real, revocamos la misma, y en su consecuencia, estimando la demanda por aquél deducida, declaramos la nulidad de la resolución dictada por la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 2 de diciembre de 2006, por extemporánea, sin hacer especial pronunciamiento en cuanto a las costas devengadas en primera instancia, ni en esta alzada. Así por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación al Rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos, doña Carmen Pilar Catalán Martín de Bernardo, Presidente, don Ignacio Escribano Cobo, don Fulgencio Víctor Velázquez de Castro Puerta y doña Mónica Céspedes Cano, Magistrados de la Audiencia Provincial de Ciudad Real, sección segunda.

Madrid, 24 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Almería, sección primera, de 28 de marzo de 2007, que ha devenido firme. («BOE» núm. 193 de 10 de agosto de 2010.)

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha acordado publicar en el «Boletín Oficial del Estado» el fallo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Almería, sección primera, de 28 de marzo de 2007, que ha devenido firme.

En el recurso de apelación número 65/2007, seguido ante la Audiencia Provincial de Almería, sección primera, interpuesto por la Dirección General de los Registros y del Notariado, contra la sentencia de fecha 20 de octubre de 2006, dictada en autos de juicio verbal n.º 88/06 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Almería que estimó íntegramente la demanda interpuesta por don José Luis Lacruz Bescos, Registrador de la Propiedad de Vera, declarando la nulidad de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de octubre de 2005 por extemporánea, confirmando la nota registral denegatoria de la inscripción.

FALLO

Que desestimado el recurso de apelación interpuesto por el Abogado del Estado actuando en nombre y representación de la Dirección General de los Registros y del Notariado, contra la sentencia de fecha 20 de octubre de 2006 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Almería, en el juicio verbal n.º 88/2006, debemos confirmar y confirmamos la citada resolución, sin expresa declaración

de las costas procesales de esta alzada. Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo de Sala, notificándose legalmente a las partes, lo pronunciamos, mandamos y firmamos, don Benito Gálvez Acosta, Presidente, don Rafael García Laraña y doña Gema María Solar Beltrán, Magistrados de la Audiencia Provincial de Almería, sección primera.

Madrid, 24 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.

RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, sección decimosexta, de 17 de junio de 2008, que ha devenido firme. («BOE» núm. 193 de 10 de agosto de 2010.)

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha acordado publicar en el «Boletín Oficial del Estado» el fallo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, sección decimosexta, de 17 de junio de 2008, que ha devenido firme.

En el recurso de apelación número 887/2007-C, seguido ante la Audiencia Provincial de Barcelona, sección decimosexta, interpuesto por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, contra la sentencia de fecha 14 de mayo de 2007, dictada en autos de juicio verbal n.º 36/2006 del Juzgado de Primera Instancia n.º 50 de Barcelona que desestimó íntegramente la demanda formulada por el citado Colegio de Registradores, confirmando las resoluciones de 2 y 3 de septiembre de 2005 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sin es-

pecial imposición de las costas procesales.

FALLAMOS

Que estimando el recurso de apelación interpuesto por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España contra la sentencia de fecha catorce de mayo de dos mil siete, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 50 de Barcelona en el asunto mencionado en el encabezamiento, debemos revocar y revocamos dicha sentencia y, en su lugar, estimando la demanda, revocamos las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas dos y tres de septiembre de dos mil cinco, únicamente en lo que se refiere a las condiciones señaladas con la letra c) en las escrituras mencionadas en el primer fundamento de esta sentencia, consistentes en que el tramo correspondiente de los créditos a que se refieren dichas escrituras, no haya sido completamente amortizado y no se haya otorgado escritura de cancelación de la hipoteca antes de las doce horas del día tres de junio del corriente año. En consecuencia confirmamos las notas del Registrador de la Propiedad de Vilafranca del Penedés en cuanto consideraron no inscribibles las aludidas condiciones. Sin costas en ninguna de las dos instancias. Así, por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos, don Agustín Ferrer Barriendos, doña Inmaculada Zapata Camacho y don José Luis Valdivieso Polaino, Magistrados de la Audiencia Provincial de Barcelona, sección decimosexta.

Madrid, 24 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.

RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia del Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Valencia, de 11 de febrero de 2008, que ha devenido firme. («BOE» núm. 193 de 10 de agosto de 2010.)

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha acordado publicar en el «Boletín Oficial del Estado» el fallo de la Sentencia del Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Valencia, de 11 de febrero de 2008, que ha devenido firme.

En los autos de juicio verbal nº 672/06 seguidos en el Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Valencia, a instancia de doña Carmen Pérez-López y Ponce de León, Registradora Mercantil nº IV de Valencia, frente a la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 17 de julio de 2006, se ha dictado sentencia en fecha 11 de febrero de 2008, que ha devenido firme.

FALLO

Que estimando el recurso interpuesto por la Procuradora doña María Lidón Jiménez Tirado, debo declarar la nulidad de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 17 de julio de 2006, y en su virtud, debo confirmar la nota de calificación negativa de fecha 29 de diciembre de 2005, emitida y suscrita por la demandante doña Carmen Pérez-López y Ponce de León, en calidad de titular del Registro Mercantil nº IV de Valencia. Todo ello sin hacer expresa imposición de las costas a ninguna de las partes personadas, costeando cada una las de su instancia y las comunes por mitad. Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo, don Fernando Presencia Crespo, Magistrado-

Juez del Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Valencia.

Madrid, 24 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 20 de julio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, sección quinta, de 29 de octubre de 2009, que ha devenido firme. («BOE» núm. 193 de 10 de agosto de 2010.)

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha acordado publicar en el «Boletín Oficial del Estado» el fallo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, sección quinta, de 29 de octubre de 2009, que ha devenido firme.

En el recurso de apelación número 623/2008, seguido ante la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, sección quinta, interpuesto por «D. I. S. A.» representada por la Procuradora doña Beatriz Cambreleng Roca, contra la sentencia de fecha 17 de abril de 2008, dictada en autos de juicio verbal nº 897/06 del Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Las Palmas de Gran Canaria que desestimó la demanda interpuesta por «D. I. S. A.» confirmando la Resolución de 28 de abril de 2006 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, con expresa condena en costas a la parte actora.

FALLAMOS

Que estimamos el recurso de apelación interpuesto por «D. I. S. A.», contra la sentencia de fecha 17 de abril de 2008, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Las Palmas de Gran Ca-

naria, la cual revocamos en su integridad, y, en su lugar, dictamos la presente, por la que declaramos: 1.º La nulidad de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de abril de 2006, objeto del presente procedimiento, con afirmación expresa de la calificación del señor Registrador del Puerto del Rosario revocada por la anterior resolución. 2.º La cancelación de cuantas inscripciones registrales se hubieran verificado en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario número uno a virtud de la resolución de referencia. 3.º La condena de las codemandadas a abonar a «D. I. S. A.», las costas de la primera instancia de este juicio. 4.º Sin imposición al apelante de las costas devengadas por su tramitación. Así por esta nuestra sentencia definitivamente juzgando, la pronunciamos, mandamos y firmamos, don Carlos García Van Isschot (Ponente) (Presidente), doña Mónica García de Yzaguirre y don José Antonio Morales Mateo, Magistrados de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, sección quinta.

Madrid, 20 de julio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.ª Ángeles Alcalá Díaz.

RESOLUCIÓN de 20 de julio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Pamplona, de 4 de julio de 2005, que ha devenido firme. («BOE» núm. 193 de 10 de agosto de 2010.)

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, esta

Dirección General ha acordado publicar en el «Boletín Oficial del Estado» el fallo de la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Pamplona, de 4 de julio de 2005, que ha devenido firme.

En los autos de juicio verbal n.º 86/05 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Pamplona, a instancia de don Bernardo Felipe Ariño, Registrador de la Propiedad de Tafalla n.º 2, frente a la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 6 de octubre de 2004, se ha dictado sentencia en fecha 4 de julio de 2005, que ha devenido firme.

FALLO

Que debo estimar y estimo la demanda interpuesta por Bernardo Felipe Ariño contra la Administración General del Estado representada y asistida por el Abogado del Estado, en el sentido de revocar la Resolución de la Directora General de los Registros y del Notariado de fecha 6 de octubre de 2004 por la cual se estimaba el recurso gubernativo interpuesto por Javier N. B., en nombre y representación de la entidad S. F. de N., S.A. frente a la calificación del Registrador de la Propiedad n.º 2 de Tafalla de fecha 14 de enero de 2004, relativa a la escritura de declaración de obra nueva en construcción otorgada con fecha 28 de noviembre de 2003, al número 1.676 del protocolo del Notario de Tafalla don Roberto Yurrita Odériz. Así por esta mi sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, lo acuerdo, mando y firmo, don Fernando Poncela García, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Pamplona.

Madrid, 20 de julio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.ª Ángeles Alcalá Díaz.