

o la oportuna resolución judicial en juicio declarativo entablado contra ellos (artículo 40, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria), y así lo confirma también el último párrafo de este artículo últimamente citado, cuando señala que la rectificación de un asiento en ningún caso puede perjudicar a los que, durante su vigencia, adquirieron derechos.

Ahora bien, lo anterior no obsta para que, sin perjuicio de esos asientos posteriores, pueda reflejarse registralmente la nulidad de los títulos que motivan las inscripciones de dominio que se ordenan cancelar, a fin de evitar que el Registro siga abierto a nuevos actos dispositivos que, fraudulentamente y amparados en su apariencia tabular, pudieran celebrar posteriormente los titulares registrales de dichas inscripciones.

3. En cuanto al segundo de los defectos, debe, igualmente, ser revocado. El hecho de que no se exprese el número de una de las inscripciones a cancelar no es obstáculo para la cancelación si el asiento está identificado perfectamente por los datos referentes al título que lo motivó.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto presidencial y revocando la calificación de la Registradora.

Madrid, 2 de abril de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

**10433** *RESOLUCIÓN de 3 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «CUPIGA, Sociedad Anónima» contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Quiroga, Don J. Carlos González Morán, a practicar la inscripción de una escritura de cesión y asunción de deuda en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Luis Borrajo Cossío, como Administrador solidario de la entidad «CUPIGA, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Quiroga. Don J. Carlos González Morán, a practicar la inscripción de una escritura de cesión y asunción de deuda en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

Las entidades «P., Sociedad Anónima» y «F., Sociedad Limitada» son titulares por mitad y proindiviso de la concesión minera «La Ilusión», fracción 1.ª, número 5356-1, en términos municipales de Folgoso de Caurel y Quiroga, que figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Quiroga fincas registrales números 6445 y 2984. Sobre dicha concesión, en escritura de fecha 22 de Junio de 1989, otorgada ante el Notario de Quiroga, don José Antonio Caneda Goyanes, ambas entidades acuerdan, que aunque continúan en el proindiviso en que les pertenecen las cuadrículas citadas, cada una de las dos empresas explotaría y se responsabilizaría del perímetro que resultaba reflejado en el plano que se adjuntaba a la citada escritura.

La entidad «P., Sociedad Anónima», en escritura otorgada ante el Notario de Ponferrada el 18 de febrero de 1994, cedió a la entidad «C., Sociedad Anónima», los derechos de explotación sobre parte de la concesión, cuya explotación le correspondía y que se refleja en la escritura citada como «Porción 1», asumiendo la entidad «C., Sociedad Anónima», como contraprestación, el pago de la deuda de ciento veinte millones de pesetas, que la entidad «P., Socieda Anónima», tenía contraída con el Banco Hispano Americano. La cesión de los derechos de explotación se hizo por plazo de veinticinco años, prorrogables por otros dos plazos de treinta años cada uno, y quedaba sujeta a la condición suspensiva de que, por la Sección de Minas de la Consellería de Industria de la Xunta de Galicia, fuera autorizada la cesión, autorización que fue concedida el 8 de septiembre de 1994.

#### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Quiroga, fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, que fue presentado a las diez horas del día veintinueve de julio del presente año en unión de otra Escritura pública de veinticuatro de octubre de mil novecientos noventa y cuatro autorizada por el mismo Notario (número 2396 de protocolo), se deniega la inscripción de la esti-

pulación en virtud de la cual «P., Sociedad Anónima» cede a «C., Sociedad Anónima» los derechos de explotación que le corresponden en la denominada «Porción 1», por tratarse de una cesión de derechos sobre una parte material del perímetro explotado por la entidad cedente (cotitular registral de la concesión minera), en contra del principio hipotecario de especialidad que rige en nuestro sistema registral. Contra la presente nota puede interponerse recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, en el plazo de tres meses, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial.- quiroga, a 26 de Agosto de 1999.-El Registrador, Fdo. J. Carlos González Morán.

#### III

Don Antonio Luis Borrajo Cossío, como Administrador solidario de la entidad «C. Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que, conforme a los artículos 7, 44-6.º, 62 del Reglamento Hipotecario son inscribibles las concesiones administrativas de Minas, así como las modificaciones que tengan trascendencia real. Que la Ley de Minas 22/1973, de 21 de Julio, tiene previstas dos formas de transmisión de los derechos de explotación que otorga una concesión administrativa de minas: la primera, la del artículo 97 y concordantes, cuando la transmisión es total o parcial por cuadrículas mineras completas y la segunda, la del artículo 99 y concordantes, que se hace sobre una parte material de cuadrícula minera o sobre un producto existente en esa cuadrícula minera. Que en cuanto a la primera forma de transmisión, total o parcial de la concesión minera, por cuadrículas mineras completas está prevista en la ley Hipotecaria y su Reglamento. Que en cuanto a la segunda forma de transmisión prevista en el artículo 99 de la Ley de Minas no está considerada por la Ley Hipotecaria y su Reglamento, pero debe tener acceso al Registro en virtud de los principios de legitimación registral y de fe pública, expresión hipotecaria del principio de seguridad jurídica establecido en el artículo 9 de la Constitución, y tendría acceso cumpliendo con lo establecido en el artículo 62.2.º del Reglamento Hipotecario, para lo cual debería procederse a la división de la concesión, con apertura de nuevo folio registral, sin quebranto del principio hipotecario de especialidad. Pero, el problema de esta segunda forma, es que legalmente es imposible la división de la concesión requerida por el artículo 62.2.º del Reglamento Hipotecario, porque los artículos 62.3 y 75.2 de la Ley de Minas expresamente prohíbe esta división. Que el Registro de la Propiedad ha sido creado para dar seguridad a la propiedad inmueble y proteger el tráfico jurídico sobre la misma y si no se permite el acceso al Registro de la cesión en favor de la entidad «C., Sociedad Anónima», ésta quedaría desprotegida, apareciendo la entidad cedente facultada en el Registro para transmitir su parte completa. Que la única posibilidad de acceso al Registro de esta cesión onerosa de una parte material de la concesión es prescindir del principio de especialidad, en favor de los principios hipotecarios de legitimación y fe pública registral. Que, en la Legislación española actual, en el Real decreto de 23 de febrero de 1995 se ha dejado de cumplir el principio de especialidad para inscripción de arrendamientos urbanos celebrados a partir de 1 de enero de 1995, en el cual está prevista la inscripción de un contrato de arrendamiento de una parte material de la finca sin necesidad de segregación, y la doctrina hipotecaria afirma, que por identidad de razón, debería aplicarse respecto a los arrendamientos anteriores a la vigencia de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, y por la misma identidad de razón, la cesión a título oneroso de los derechos de explotación de una parte material de la concesión minera también debería inscribirse, sin necesidad de división de la concesión.

#### IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que aún estimando que la referida cesión de derechos de explotación y materializada en la denominada «Porción 1» pudiera asimilarse a un arrendamiento, no hay razones para que en una inscripción arrendaticia no sea respetado el principio hipotecario de especialidad, que cobra especial relevancia en las situaciones de comunidad, pues el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, a pesar de admitir la alteración del principio de especialidad, restringe la aplicación del artículo 6, excluyendo las situaciones de comunidad. Que el artículo 97 de la vigente Ley de Minas reconoce la posibilidad de enajenación, arrendamiento y gravamen de derechos derivados de una concesión minera, con sujeción a las normas y principios hipotecarios. Que el Registrador no puede prescindir del principio de especialidad y que los argumentos geofísicos, económicos y comerciales alegados por la parte recurrente no pueden ser tenidos en cuenta a la hora de la calificación registral.

## V

El presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos contenidos en su informe.

## VI

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose, en esencia, en sus alegaciones.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 62, 75, 97 y 99 de la Ley de Minas de 1973, y 62, 63 y 117 del Reglamento Hipotecario;

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

Una concesión minera aparece inscrita en el Registro en proindivisa a favor de dos sociedades;

Las dos sociedades dividieron en su día materialmente la concesión, sin que la escritura se inscribiera en el Registro;

Se presenta en el Registro escritura por la que la sociedad a que se atribuyó una parte de la concesión cede a una tercera, contando con la autorización administrativa pertinente, una parte física de la misma, que, al parecer, contiene un aprovechamiento distinto, por plazo de veinticinco años, a cambio de la asunción por la cesionaria de una deuda de la cedente;

Presentada a inscripción esta última escritura, el Registrador deniega la inscripción «por tratarse de una cesión de derechos sobre parte material del perímetro explotado por la entidad cedente (cotitular registral de la concesión minera), en contra del principio hipotecario de especialidad que rige en nuestro sistema registral»;

Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso. El cesionario apela el Auto Presidencial;

2. Dados los estrechos cauces por los que discurre el recurso gubernativo (cfr. art. 117 del Reglamento Hipotecario), no se pueden discutir en el mismo otras cuestiones que las planteadas por la nota de calificación; en consecuencia, no se aborda ahora si es necesario el consentimiento del cotitular de la concesión;

3. Tal y como ha sido redactada, la calificación no puede mantenerse. En efecto, como ha dicho ya este Centro Directivo ha declarado que es posible establecer derechos sobre una parte de finca sin necesidad de división o segregación, siempre que la parte sobre la que recae tal derecho esté perfectamente delimitada y descrita,

Esta Dirección General, ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el Auto Presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 3 de abril de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Galicia.

**10434** *RESOLUCIÓN de 4 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Cuadrado Cutillas y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orihuela número 1, don Enrique Fontes y García Calamarte a practicar la prórroga de una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Cuadrado Cutillas y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orihuela número 1, don Enrique Fontes y García Calamarte a practicar la prórroga de una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

**Hechos**

En los autos de ejecución n.º 19/94 dimanantes del procedimiento n.º 414/93 sobre despido, sustanciados ante el Juzgado de lo Social número 1 de los de Alicante, a instancia de los recurrentes contra D. A. P. Z. se tomó anotación de suspensión por plazo legal de sesenta días hábiles, letras A y B, con fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro sobre las fincas 96.423 y 17.039, que una vez subsanado el defecto

que las motivaron (no haber sido notificada debidamente la esposa del demandado Doña T. S. S.), fueron convertidas en anotaciones preventivas de embargo con fecha dos de enero de mil novecientos noventa y cinco, letras B y C, respectivamente.

Mediante escritura otorgada el día quince de enero de mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario de Almoradí don Rosendo Rodríguez Moreno, Don A. P. Z. y Doña T. S. S. por un lado y los hermanos A., T., D. y M. P. S., por otro, elevan a público el contrato privado de compra entre ellos suscrito con fecha treinta de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, estando recibido el precio global para las dos fincas que ascendía a diecinueve millones de pesetas. Dicha escritura en la que se testimonió el contrato privado dicho se presentó a inscripción el día dieciséis de enero del año noventa y nueve y causó las inscripciones 5.<sup>a</sup>, de la finca 96.423 y 7.<sup>a</sup> de la 17.039 con fechas veintidós de marzo de mil novecientos noventa y nueve.

En los autos referenciados, y, con fecha cuatro de octubre de mil novecientos noventa y nueve, se dictó mandamiento en cumplimiento de providencia de nueve de julio de ese año ordenando la prórroga de las anotaciones de embargo causadas en el procedimiento respecto de las indicadas fincas.

## II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad número 1 de Orihuela, fue calificado con la siguiente nota: «No se practica operación alguna en el precedente mandamiento, por aparecer las fincas que comprende, inscritas a nombre de don Antonio, doña Teresa, doña Dolores y don Manuel P. S. personas distintas de los embargados, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.—Cumplido lo previsto en el artículo 485 del Reglamento Hipotecario.—Contra la presente calificación se podrá interponer recurso gubernativo dentro del plazo de tres meses, a contar desde la fecha de la nota de calificación, en escrito dirigido ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, y que se presentará en este Registro de la Propiedad de Orihuela, conforme al artículo 113 y siguientes del Reglamento Hipotecario (de 4 de septiembre de 1998).—Orihuela, 18 de octubre de 1999.—El Registrador.—Firma Ilegible».

## III

Don Luis Cuadrado Cutillas y otros interpusieron recurso gubernativo contra la anterior nota y alegaron: Que los demandados en el procedimiento número 414/93, para evitar el pago de las cantidades adeudadas, procedieron a gravar ficticiamente las fincas objeto de embargo, por lo que se sigue contra ellos y otros, procedimiento judicial ante el Juzgado de lo Penal número uno de Elche, como presuntos autores de un delito de alzamiento de bienes. Que, además, los imputados en este último procedimiento han vuelto a enajenar los bienes objeto de embargo a sus hijos, con la única pretensión de hacer más difícil el cobro de las cantidades adeudadas a los recurrentes. Que ha de quedar constancia en el Registro de la Propiedad de la situación de las fincas y proceder al embargo de las mismas, con independencia de quien las posea, para evitar nuevas transmisiones que hagan imposible el cobro de las cantidades adeudadas a los recurrentes.

## IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que nueve meses después de haber caducado la anotación preventiva de embargo, se presenta en el Registro, mandamiento para prorrogar la anotación caducada, que no puede despacharse, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, por aparecer inscritas las fincas a nombre de personas distintas de los demandados. Que, por la misma razón, tampoco cabe extender nueva anotación de embargo. Que el hecho de que exista un procedimiento penal por presunto alzamiento de bienes, no puede ser tomado en cuenta en el ámbito del recurso gubernativo, sino que debe ventilarse en el procedimiento judicial oportuno. Que la claridad del artículo 86 de la Ley Hipotecaria sobre el carácter automático de la caducidad de los asientos temporales determina la imposibilidad de prorrogarlos (Resoluciones de 11 de julio de 1989, 9 de septiembre de 1991 y las de 1, 2, 27 de julio de 1998).

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota del Registrador, fundándose, en los argumentos contenidos en su informe.