

del Estado y Procedimiento Administrativo Común); 6) Que el certificado del acto administrativo presunto no es el medio exclusivo sino uno más de los que pueden utilizarse para la acreditación de aquél (confróntese el artículo 43.5 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y Procedimiento Administrativo Común); 7) Que si hubiera habido suspensión del plazo para resolver (confróntese el artículo 42.5 y 6 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y Procedimiento Administrativo Común), ésta hubiera debido reflejarse en la resolución expresa denegatoria, pues actúa como presupuesto de validez de la misma; no puede confirmarse el defecto impugnado, cualquiera que sean las razones del retraso en resolver expresamente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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 septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Puerto del Rosario.

19786 *RESOLUCIÓN de 11 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio García del Barrio Ramírez contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Gergal, doña María Luisa Vozmediano Rodríguez, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el Recurso gubernativo interpuesto por don Antonio García del Barrio Ramírez contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Gergal, doña María Luisa Vozmediano Rodríguez, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Almería, don Alberto Agüero de Juan, el día 8 de abril de 1999, doña Isabel R.R. vendió a don Antonio G. del B. R. dos fincas rústicas sitas en término de Abruena. La escritura no se presenta en el Registro de la Propiedad hasta el día 26 de noviembre de 2001.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Gergal, fue calificada con la siguiente nota: «La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, ha resuelto denegar la inscripción de las fincas solicitadas, por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica: Defectos. Figurar inscritas las fincas a favor de los cónyuges don Domingo R. M. y doña Isabel R. U., con carácter ganancial, cual consta de la inscripción 3.ª de la finca 7.394, e inscripción 8.ª de la finca 529, personas distintas de la vendedora, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Por la índole del defecto, no se toma anotación de suspensión por no solicitarse. Contra esta calificación cabe recurso gubernativo, en el plazo de cuatro meses a contar desde la fecha de esta nota, ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y después, en su caso, apelación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme a lo dispuesto en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Gergal a 10 de diciembre de 2.001. La Registradora. Fdo.: M.ª Luisa Vozmediano Rodríguez.

III

Don Antonio García del Barrio Ramírez interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó que había adquirido en escritura pública

las dos fincas antes citadas, y que con posterioridad a esta escritura, Doña Isabel R.R. volvió a transmitir las dos fincas a su padre, Don Domingo R.M., ignorando la escritura existente y los acuerdos a que habían llegado ambas partes, y terminaba solicitando que se inscribieran las dos fincas a su nombre.

IV

La Registradora en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que nos encontramos ante un supuesto de doble venta cuya solución viene dada por el artículo 1473 del Código Civil. Que los principios de prioridad, consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y fe publica registral (artículo 34 de la misma Ley), impiden que se pueda inscribir otro acto del antiguo titular registral, de igual o anterior fecha, que se oponga o sea incompatible, por el cual se transmita la propiedad del mismo inmueble (Resoluciones de 6 de octubre de 1992 y 19 de abril de 1999).

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1473 del Código Civil y 1.3, 17, 20 y 32 de la Ley Hipotecaria.

La única cuestión que plantea el presente recurso es la denegación de la inscripción por haber vendido la finca la anterior titular y haberse inscrito dicha venta. El recurso no se puede mantener. En efecto, inscrito un título traslativo del dominio no puede inscribirse otro que se le oponga o sea incompatible respecto de la misma finca (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria). Las alegaciones del recurrente respecto a la justicia o injusticia de la inscripción no corresponde dilucidarlas al Registrador, ni a esta Dirección General sino solamente ante los Tribunales de Justicia, bajo cuya salvaguardia se hallan los asientos del Registro (cfr. artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria).

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

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 septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sra. Registradora de la Propiedad de Gergal.

19787 *RESOLUCIÓN de 18 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Alfonso Manzanares Díaz contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Manzanares, doña María Belén Menéndez García, a inscribir una escritura de compraventa y otra de declaración de obra nueva en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Alfonso Manzanares Díaz contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Manzanares, doña María Belén Menéndez García, a inscribir una escritura de compraventa y otra de declaración de obra nueva en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 10 de febrero de 1984, ante el Notario de la Solana, don Federico Segoviano Vicario, don Manuel D. L. vendió a don Alfonso Manzanares Díaz una tierra secano cereal en termino de Membrilla en el paraje del Centenillo o de los Barreros, llamado también el camino de San Miguel, de cinco áreas y setenta y cinco centiáreas, formada por segregación de la finca registral número 1998, inscrita al tomo 164, libro 34, folio 180, inscripción octava. Sobre la parcela que compró don Alfonso Manzanares Díaz, se otorga el 23 de abril de 1999, ante el Notario de la Solana doña María Cabello de Alba Merino, escritura de declaración de obra nueva, al haber construido aquel una casa.

II

Presentadas, las anteriores escrituras en el Registro de la Propiedad de Manzanares, fueron calificadas con la siguiente nota: «Que en vista del precedente escrito presentado por Don Alfonso Manzanares Díaz, por el que solicita se haga constar los motivos de la no inscripción de los documentos por él presentados, le manifiesto al igual que en su día se hizo verbalmente, lo siguiente: 1.º En cuanto al primer documento, escritura otorgada en Membrilla el día 10 de febrero de 1984, ante el Notario de La Solana, don Federico Segoviano Vicario, por la que don Manuel A. L., vende a don Alfonso Manzanares Díaz, una tierra en Membrilla, al sitio del Centenillo o de los Barreros, de 5 áreas y 75 centiáreas, formada por Segregación de la finca registral número 1.998, al tomo 164 del archivo, libro 34 de Membrilla, inscripción octava. Examinados los antecedentes del Registro, de la finca matriz citada registral número 1.998, se practicaron diecisiete segregaciones durante los años 1974 al 1990, quedando un resto de 86 áreas, 73 centiáreas y 28 decímetros cuadrados. Por el Ayuntamiento de Membrilla, se inició expediente de reparcelación de la Unidad de Ejecución 4, afectando al resto de finca matriz citado, expidiéndose por el Registrador de la Propiedad de Manzanares la certificación preceptiva con fecha 16 de enero de 1997. Terminado el referido expediente de reparcelación por el Ayuntamiento de Membrilla, el expresado resto de finca matriz fue aportado a la Unidad de Ejecución 4 quedando la finca extinguida recibiendo su titular don Manuel A. L., una finca nueva de las resultantes en el Proyecto de reparcelación urbanística, practicándose la inscripción con fecha 12 de abril de 1999. Presentada su escritura en este Registro con fecha 11 de Mayo de 1.999, bajo el asiento 406-1 del Diario 97, fue calificada, denegándose la inscripción de la misma al estar la finca de la que se pretende practicar la segregación y posterior venta, extinguida, no estando por tanto en el momento de su presentación vigente referida finca registral 1.998. Dicha calificación le fue comunicada por deseo expreso verbalmente. 2.º Respecto del segundo documento presentado: escritura otorgada en Membrilla el 23 de abril de 1999, ante el Notario de La Solana, doña Marta Cabello de Alba Merino, por la que don Alfonso Manzanares Díaz, sobre el solar que compró por la escritura antes citada, declara haber construido sobre el mismo, una casa en la villa de Membrilla, en la calle Alfonso X El Sabio, número 99. Calificado el mismo, no procede su inscripción por falta de inscripción del título previo, la escritura antes citada. Dicha calificación al igual que la anterior le fue comunicada por deseo expreso, verbalmente. En su consecuencia el problema de la no inscripción de la primera escritura, es por no haber solicitado su inscripción en su momento, cuando se otorgó, entonces se hubiera practicado la segregación al igual que las otras diecisiete realizadas, no lo hizo entonces, y ahora al presentar la escritura, la finca ya no existe, y por tal motivo se le niega la inscripción. En cuanto al derecho que le asiste de recurrir la calificación efectuada por mí, de denegación de practicar la inscripción de referidas escrituras, puede hacerlo interponiendo recurso en la forma prevista en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario para su ejecución. Manzanares 30 de diciembre de 1999. Firma ilegible.»

III

Don Alfonso Manzanares Díaz interpuso recurso gubernativo y alegó: Que la persona que transmitió la parcela segregada realizó la anotación de la venta al margen de la escritura de la finca matriz. Que el artículo 47 del Reglamento que desarrolla la Ley Hipotecaria dice que en las segregaciones, la finca nueva tendrá un número diferente, y que en el caso de no anotación en el Registro, en la nota al margen de la finca matriz, se expresará la superficie del resto. En este caso se procede a la extinción de la finca sin reservar el terreno segregado. Que se ha dejado sin inscribir una finca que existe, y que nadie reclama por estar claro quien es el titular, negándose el Registro a reconocer, dejando perdida la finca en unos terrenos que da en propiedad al Ayuntamiento de Membrilla.

IV

El Registrador Interino en defensa de la nota informó a favor del mantenimiento de la calificación formulada por escrito de 30 de diciembre de 1999, por ser la extinción de la vida registral de la finca originaria, sobre la que pretendía el recurrente que se hiciera constar la segregación y venta y posterior obra nueva presentados, un obstáculo registral salvable practicar tales inscripciones, sin perjuicio de los cauces posibles, nunca exclusivamente registrales, que permitirían su rectificación. Que se llega a esta conclusión tras invocar el principio de prioridad registral, invocar

la mecánica registral prevista para las segregaciones y examinar la regulación prevista para los procedimientos reparcelación. Que, a juicio del Registrador, hasta el 16 de enero de 1997, fecha en que se hace constar registralmente la iniciación del expediente de reparcelación, podría haberse solicitado la inscripción denegada, ya que el Registro publicaba que la finca matriz tenía 53 áreas, 49 centiáreas y 28 decímetros cuadrados, pero que concluido el expediente, presentado el día 12 de marzo de 1999 en el Registro el acta notarial procedente, y firmada la inscripción de la nueva finca adjudicada al Sr. Arias Luna el 12 de abril de 1999, aparece el título incompatible que aún otorgado con posterioridad habrá de impedir el acceso al Registro de la escritura. Que, por otra parte no puede exigirse al Registrador la apertura de folio independiente a una parcela segregada, cuando la escritura a la que debe su existencia como finca independiente se halla en poder del nuevo propietario y éste no solicita su inscripción, destacando que el recurrente hace una reproducción parcial del art. 47 del Reglamento Hipotecario. Que una vez inscrita el acta de reparcelación, queda cerrado el registro a la escritura de segregación y venta, sobre la finca de origen.

V

El Notario de La Solana, doña María Cabello de Alba Merino informó en el sentido de que la escritura de declaración de obra nueva no adolece de defecto de redacción o autorización, y que la falta de inscripción de ésta en el Registro no deriva de fallo en su contenido, sino de una circunstancia ajena a la misma, cual es la falta de inscripción del título previo, circunstancia que expresamente se hizo constar en la misma Notario autorizante informó en sentido de estimar ajustada a derecho la nota de calificación del Registrador y que la preferencia del crédito lo es en favor del trabajador en garantía del salario correspondiente a los últimos treinta días pero no en beneficio de un tercero adquirente del bien ejecutado para realizar dicho crédito.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha desestimó el recurso interpuesto, confirmando la nota del Registrador, fundándose en los argumentos contenidos en su informe.

VII

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17 de la Ley Hipotecaria y 47 de su Reglamento, 310 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, 102 y 103 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de esta Dirección General de 23 y 24 de abril de 1997 y 28 de mayo de 1998;

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

De determinada finca se segrega y vende una porción. Dicha segregación no se inscribe.

Iniciado expediente de reparcelación, se incluye la finca total de la que se segregó en dicho expediente, adjudicando a su titular registral una finca distinta como resultado de dicha reparcelación, e inscribiéndose tal reparcelación.

Se presenta ahora en el Registro la primitiva escritura de segregación y venta que en su día no se inscribió.

La Registradora deniega la inscripción por hallarse la finca extinguida. El Tribunal Superior desestima el recurso.

2. A pesar de que, como regla, y como ha dicho este Centro Directivo (vid. Resolución de 28 de mayo de 1998), si se acredita la correspondencia entre la finca de origen y la resultante de la reparcelación, el principio de subrogación real (artículo 167 de la Ley del Suelo de 1992) implicará que se entienda realizado el negocio sobre la finca de resultado, tratándose de una segregación, la misma no puede tener acceso al Registro sin que los mismos otorgantes acuerden en qué forma y por qué sitio ha de practicarse ahora la segregación en la finca resultante de la reparcelación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Madrid, 18 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

19788 *RESOLUCIÓN de 21 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José María García Moreno y doña Antonia Nieto Colodrero, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número cuatro de Córdoba, don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, a cancelar determinada condición resolutoria, en virtud de apelación de los recurrentes.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José María García Moreno y doña Antonia Nieto Colodrero, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número cuatro de Córdoba, don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, a cancelar determinada condición resolutoria, en virtud de apelación de los recurrentes.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Córdoba don Manuel Castilla Torres el día 5 de febrero de 1991, se formalizó la compraventa de determinado inmueble, de cuyo precio quedó aplazado el pago de 348.000 pesetas (2.091,52 euros) (representado por determinadas letras de cambio cuya numeración se reseña), que se garantizó mediante condición resolutoria explícita, conforme a lo establecido en el artículo 1.504 del Código Civil y en los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento. En dicha escritura se incluyó la siguiente estipulación: «Para cancelar la condición resolutoria pactada y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, en cuanto a la cantidad aplazada de pago en la presente escritura, bastará que la parte compradora o sus derechohabientes comparezcan ante Notario y le exhiban las letras de cambio representativas de la cantidad aplazada, otorgando la oportuna acta notarial en que se refleje dichas cambiales, lo que desde ahora y para entonces, consiente expresamente la parte vendedora».

II

El 23 de septiembre de 1999, se presentó en el Registro de la Propiedad número cuatro de Córdoba una instancia firmada por los ahora recurrentes, en la que después de afirmar que han sido pagadas las letras de cambio reseñadas en la mencionada escritura de compraventa, solicitan la cancelación de la condición resolutoria pactada, para lo cual citan como fundamento la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 13 de marzo de 1999. El 24 de septiembre de 1999 fue retirado el documento por el presentante. El 16 de noviembre de 1999 comparecieron en la oficina del Registro las personas firmantes de dicho documento privado y se ratificaron en el contenido del mismo ante el Registrador, según consta en diligencia de igual fecha extendida en el mismo documento. Y el 17 de noviembre fue aportada la expresada instancia a la que se acompañan copia autorizada de la escritura de compraventa y las letras de cambio en ella relacionadas.

El Registrador extendió la nota de calificación siguiente: «... Denegada la inscripción del precedente documento por el defecto insubsanable de no ser la instancia privada acompañada de los documentos antes relacionados el título adecuado para obtener la cancelación pretendida, al no reunir los requisitos de documento público y auténtico que exige el artículo 3.º de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de la D.G.R. y N. de fechas 30 de mayo de 1980, 13 de diciembre de 1985 y 21 de julio de 1986, entre otras. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de tres meses por medio de escrito presentado ante este mismo Registro, dirigido al Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con apelación en su caso, a la Dirección General de los Registros y del Notariado, en forma y con los demás requisitos señalados en el artículo 113 y siguientes del Reglamento Hipotecario, Redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre. Córdoba, 17 de noviembre de 1999. El Registrador (Firma ilegible)».

III

El 23 de febrero de 2000 don José María García Moreno y doña Antonia Nieto Colodrero interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegaron: 1.º Que el escrito presentado en el Registro se basaba, fundamentalmente, en el contenido de la Resolución de esta Dirección General de 13 de marzo de 1999, muy reciente bastante posterior a las que menciona la calificación del señor Registrador; 2.º Que en dicha Resolución se pone de manifiesto que para acceder a la cancelación de la condición resolutoria registralmente sería suficiente que dicho hecho estuviera previsto y consentido por la parte, entiéndase vendedora, que instó a la constitución de la misma; 3.º Que, para acceder a dicho Registro, son suficientes las vías que, para tal cancelación, prevé la legislación hipotecaria dentro de la normativa civil, acompañando a dicho escrito los documentos que quedaron reflejados en la escritura de compraventa, como era el propio original de dicha escritura y el original de las cambiales; y 4.º Que esa normativa civil e hipotecaria queda perfectamente reflejada en la Resolución referida (artículos 1255 del Código Civil; 2, 18 y 82, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria, y 7 y 174, párrafo 1.º del Reglamento Hipotecario); y sería una incongruencia manifestar, mediante acta notarial, con el incremento de las formalidades y el coste económico que ello supone, por economía doméstica, una realidad como es el pago de unas cambiales, perfectamente identificadas en el título, y que se presentan al señor Registrador para su examen, comprobación y veracidad, teniendo para ello autorización de la parte vendedora, que manifestó su aceptación expresa a que la misma fuera cancelada con la simple exhibición de dichas cambiales.

IV

El Registrador emitió informe en defensa de su nota con los siguientes argumentos: 1.º Que el hecho de que las Resoluciones sean recientes o posteriores a las citadas en la nota de calificación no implica que tengan relación con el caso debatido; porque la Resolución citada no dice lo que se afirma en el recurso, y porque además no se aportan todos los documentos que quedaron reflejados en la escritura de compraventa, tal como se asevera en dicho recurso; 2.º Que el artículo 3 de la Ley Hipotecaria recoge el denominado principio de legalidad y la admisión del documento privado como título de acceso al Registro es excepcional en nuestro Derecho, en el que la regla general es la necesidad de documento público y sólo en ciertos supuestos (artículos 59.1 y 156 de la Ley Hipotecaria y 73, 83, 155, 177, 208 y 239 del Reglamento) se admite el documento privado como título inscribible; 3.º Que no existe en nuestro ordenamiento jurídico precepto legal que expresamente regule el supuesto de la cancelación por pago de la condición resolutoria inscrita en garantía del precio aplazado en una compraventa, por lo que hay que recurrir a la norma general establecida para la cancelación de las inscripciones hechas en virtud de escritura pública, recogida en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que regula dos supuestos diferentes: La cancelación con el consentimiento del titular registral o en virtud de sentencia firme (supuesto en el que exige o bien la sentencia o bien «otra escritura o documento auténtico» en el cual preste su consentimiento para la cancelación el titular registral o sus causahabientes); y la llamada «cancelación automática» o sin consentimiento del titular registral (caso en el que se puede proceder a la cancelación cuando el derecho inscrito queda extinguido por declaración de la Ley o por resultar así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción). Que los requisitos exigidos en uno y otro supuesto no se cumplen en la documentación aportada en el presente caso; 4.º Que es aplicable por analogía el artículo 156, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria, precepto éste que, según algún autor, además, sería aplicable a las hipotecas cambiarias, sobre todo cuando en la escritura de constitución de hipoteca se estableció el pacto de cancelación por este sistema de acta notarial; 5.º Que esta Dirección General ha expuesto en diversas Resoluciones su doctrina sobre la cancelación de derechos por caducidad convenida, no ya sólo en la resolución citada por los recurrentes, sino con anterioridad, en las Resoluciones de 28 de noviembre de 1978 y 20 de abril de 1989, que admitieron su validez. Que la Resolución citada por los recurrentes no es una novedad y no se cita en la nota de calificación porque carece de relación con el caso presente, puesto que en éste no se pactó la caducidad. Y, además, la propia Resolución de 13 de marzo de 1999 dice en su fundamento 3.º que «el funcionamiento del Registro de la Propiedad está sustraído al ámbito de la autonomía privada y regido por normas de ius cogens», es decir que los procedimientos cancelatorios están determinados por la Ley o en su caso por la jurisprudencia que la aplique o interprete; 6.º Que esta Dirección General también se ha pronunciado en múltiples ocasiones sobre el pacto de cancelación por pago de la condición resolutoria en garantía del precio aplazado, creando una doctrina