

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES Y DE COOPERACIÓN

18841 *RESOLUCIÓN de 4 de octubre de 2004, de la Presidencia de la Agencia Española de Cooperación Internacional, por la que se modifica beca de la convocatoria general de «Becas MAE-AECI» para los Programas II-B.*

Mediante Resolución de la Presidencia de la Agencia Española de Cooperación Internacional de fecha 1 de junio de 2004 (BOE 24-6-04) se concedieron becas de la Convocatoria General de Becas MAE-AECI para ciudadanos extranjeros y españoles para verano 2004 y curso 2004-2005 (Resolución de fecha 25 de julio de 2003, BOE 28-08-03). Habiéndose producido circunstancias que aconsejan determinadas modificaciones, a propuesta de la Comisión de Evaluación reunida al efecto, esta Presidencia de la AECI, ha resuelto:

Primero.—Modificar con cargo al concepto presupuestario 134 A 486.02 la modalidad de concesión de beca de 500,00 euros mensuales y alojamiento en Madrid con pensión completa en una de las dos residencias universitarias de la Fundación de Colegios Mayores MAE-AECI (C.M. Ntra. Sra. de África y C.M. Ntra. Sra. de Guadalupe por importe de 770,00 € mensuales), por la adjudicación de beca de 1.000,00 euros mensuales, al beneficiario que se detalla a continuación, a partir del 01-11-2004:

Apellidos, nombre: Viñuelas Infante, J. Antonio. País: Chile. Programa: II-B. Fechas concesión: 01.10.2004/30.09.2005.

La dotación económica de estas becas, de acuerdo con las bases de la citada convocatoria, consiste en:

1.000,00 euros mensuales.

Seguro médico, no farmacéutico, durante el período de vigencia de la beca, por un importe de 17,00 euros por mes.

Esta modificación no supone incremento económico en el expediente de gasto aprobado con anterioridad.

Segundo.—Ordenar la publicación en el BOE de la beca reconocida en esta Resolución en los términos previstos por la citada Orden Ministerial de 26 de marzo de 1992 y Resolución de 25 de julio de 2003.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer el recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados Centrales de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, de dicha jurisdicción. Potestivamente podrá interponer contra dicha Resolución, en el plazo de un mes, recurso de reposición, previo al Contencioso-Administrativo, ante el órgano que dicta la resolución, conforme a lo establecido en el artículo 116 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero (B.O.E. del 14). Todo ello, sin perjuicio de que se utilice cualquier otra vía que se considere oportuna.

Madrid, 4 de octubre de 2004.—La Presidenta, P.D. Resolución de 29 de diciembre de 2000 (B.O.E. 12.02.01), el Secretario general, Juan Pablo de Laiglesia y González de Peredo.

Ilmo. Sr. Director General de Relaciones Culturales y Científicas.

MINISTERIO DE JUSTICIA

18842 *RESOLUCIÓN de 2 de septiembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Santiago Rodríguez-Monsalve Garrigós, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número uno de Valladolid, don José Martínez Ruiz a inscribir una escritura de mandato.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Santiago Rodríguez-Monsalve Garrigós, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número uno de Valladolid, don José Martínez Ruiz a inscribir una escritura de mandato.

Hechos

I

En escritura de segregación compraventa e hipoteca, otorgada con el número 386 de protocolo, el 14 de febrero de 2002 ante el Notario de Madrid don José Manuel Pérez-Jofre Esteban, don Leonardo María Y.N., en nombre y representación de la «Compañía de María-Marianistas», vendió a don Antonio D. P. y doña Julia R. S., una parcela, resto de otra segregada en término de Valladolid, al sitio «El Casteján» o «Cañada de Puente Duero» que compran para su sociedad conyugal, como cuerpo cierto, e interviniendo los compradores en su propio nombre y derecho. Tal escritura se inscribió en el Registro de la Propiedad, número uno de Valladolid, causando la inscripción 2.ª de la finca 52.748 al folio 82 vuelto del tomo 2.591, libro 655. En esta escritura se hipotecaba la finca objeto de la compraventa, en un millón novecientos mil euros, más intereses y gastos en garantía del precio aplazado a favor de la «Compañía de María».

La misma finca, objeto de la compraventa relacionada, se hipotecó por don Antonio D. P. a favor de la Caja de Ahorros de Salamanca y Soria, en escritura otorgada por la Notario de Laguna de Duero, doña María Cruz Cano Torres, en garantía de un crédito de tres millones doscientos ochenta y tres mil euros, intereses, costas y gastos, limitando la cantidad límite del crédito seis millones setecientos mil euros, tal hipoteca se inscribió como la inscripción 3.ª de la finca 52.748. Por escritura otorgada con el número 336 de protocolo, el 12 de febrero de 2002 (dos días antes de la escritura de compraventa a que antes se ha referido y después de presentada e inscrita la de compraventa el 1 de julio de 2002) ante la Notaría de Laguna de Duero y calificada como contrato de mandato, la entidad «San José e Hijos, S.L.» encarga a don Antonio D. P., que compre a los Marianistas la finca antes dicha y entregue para este fin unos efectos mercantiles; que no coinciden totalmente con los entregados en la de compraventa de 14 de febrero de 2002 puesto que en esta escritura se habían entregado dos cheques bancarios, uno de 594.583 euros y otro por importe de 260.000 euros; que no figuran en la escritura de venta y en esta figura una parte del precio variable al que no se hace referencia en la escritura de mandato.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número uno, de Valladolid fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento en base a los siguientes fundamentos: Primero.—La presente escritura no recoge una transmisión dominical y

no es título suficiente para la inscripción solicitada, pues no es título suficiente para la adquisición del dominio, a favor de «San José e Hijos, S.L.». Segundo.—En la presente escritura se refiere al cumplimiento de la obligación del mandato concertado entre «San José e Hijos, S.L.» y don Antonio D. P.; y tal mandato no se ha cumplido; pues en la escritura de compraventa otorgada en Madrid el 14 de febrero de 2002 ante don José-Manuel Pérez-Jofre Esteban, el señor Antonio D. P. intervenía y adquiriría en su propio nombre y derecho y no en ejecución de su mandato al que no se hace referencia alguna. Tercero.—En la escritura de compraventa antes mencionada, la «Compañía de María-Marianistas», vende a una determinada persona, que compra para su sociedad conyugal el pleno dominio de una finca y constituye una hipoteca en garantía de un precio aplazado y como acreedores hipotecarios y sin su consentimiento no se les puede sustituir al deudor hipotecante sin existir título traslativo del dominio de la finca. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria contra esta calificación se puede recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley; en los quince días siguientes a la notificación de esta calificación. El plazo de interposición del Recurso ante la Dirección General será el de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación. Valladolid, 22 de enero de 2003.—El Registrador. Fdo.: José Martínez Ruiz.

Por parte de don Santiago Rodríguez-Monsalve Garrigós se solicita nombramiento de Registrador sustituto comunicándosele que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis corresponde al Registrador de la Propiedad número dos al que se dirige el recurrente en escrito de fecha 18 de septiembre de 2002 solicitando la practica del asiento denegado acompañando escrito de alegaciones. El Registrador de la Propiedad, número dos de Valladolid, manteniendo la calificación del Registrador de la Propiedad número uno, suspende la inscripción solicitada el 26 de septiembre de 2002.

El 26 de septiembre de 2002, se presenta al Registro de la Propiedad, número uno de Valladolid un escrito de alegaciones al que se le responde el 2 de octubre de 2002.

El 3 de octubre de 2002, don Santiago Rodríguez-Monsalve Garrigós, presenta al Registrador de la Propiedad número dos de Valladolid, un escrito solicitando nueva calificación del documento, este escrito se contesta señalando que el Registrador de la Propiedad número tres de Valladolid, es el Registrador sustituto.

El 10 de octubre de 2002 el recurrente se dirige al Registrador de la Propiedad del número tres de Valladolid, solicitando la modificación de la calificación y el Registrador del número tres no acepta la designación, por haberse calificado ya como sustituto por el Registrador del dos.

El 7 de noviembre de 2002 se presenta nuevo escrito en el que se formulan nuevas alegaciones solicitando la inscripción de la finca y en caso de denegación exponga el Registrador el criterio para que la entidad San José e Hijos, S.L. pueda obtener la inscripción de dominio, escrito que fue contestado el 8 de noviembre de 2003.

El 21 de enero de 2003 se presenta en el Registro de la Propiedad número uno de Valladolid, la escritura otorgada ante la Notaría de Laguna de Duero, doña María Cruz Cano Torres, que es denegada el 22 de enero de 2003, notificándose esta denegación personalmente al recurrente, el 4 de febrero de 2003.

Se solicita nuevo nombramiento de Registrador sustituto para la escritura objeto de recurso, y se realiza correspondiendo a la Registradora número cuatro de Valladolid, a la cual se dirige el recurrente, formulando alegaciones y acompañando documentos que no se habían aportado a la escritura calificada y recurrida.

La Registradora del Registro de la Propiedad, número cuatro emite segunda calificación el 27 de febrero de 2003, ratificando la nota de calificación inicial.

III

El Letrado don Santiago Rodríguez-Monsalve Garrigós interpuso contra la anterior calificación recurso gubernativo y alegó: Que toda la cuestión consiste en determinar si la escritura calificada negativamente constituye un título traslativo del dominio formal. Que los efectos jurídicos de los actos de gestión representativa, pueden ser directos (lo que se produce cuando la representación es directa o abierta, esto es, cuando el representante actúa en nombre del representado) o indirectos (que, normalmente -hay supuestos en que no, como el de las cosas propias del mandante tiene lugar cuando la representación es mediata u oculta porque el representante actúa en nombre propio). Que el artículo 1.717 del Código Civil autoriza la representación indirecta. Que en este caso don Antonio D. P. representa (indirectamente) a la entidad «San José e Hijos, S.L.» en el

negocio de compraventa que instrumenta, por eso, la propiedad de la finca comprada, *ex iure civile*, es de San José e Hijos, S.L., porque, en las relaciones entre representante y representado, los efectos de la representación son los mismos en la representación directa y en la representación indirecta. Que como, formal, aparente y registralmente, la finca aparece como de la titularidad dominical del representante, hay que articular un mecanismo que opere el cambio registral. Que la cuestión no es, pues, de derecho sustantivo (la finca es, sin duda ninguna, de la propiedad de San José e Hijos, S.L.) sino de derecho registral. Que si don Antonio D.P., infringiendo la obligación que le impone el artículo 1.720 del Código Civil, se negara a reconocer a «San José e Hijos, S.L.» como propietaria de la finca, no hay duda, de que tras el pleito correspondiente, el *verus dominus* obtendría el reconocimiento de su derecho y la correspondiente rectificación registral, pero como don Antonio D. P. reconoce la titularidad dominical de «San José e Hijos, S.L.», accede al otorgamiento de la escritura pública objeto de calificación y de recurso. Que la nota de calificación dice, en su punto primero, que el título calificado no es suficiente para la adquisición del dominio, pero no es esta la cuestión porque no hay duda de que por efecto de la representación, la finca es de la propiedad de «San José e Hijos, S.L.», siendo la cuestión si el título calificado es suficiente para operar el cambio registral. Que en un sistema registral causalista el mero consentimiento de los interesados no puede operar un cambio registral, pero en este caso, el consentimiento de los interesados responde a una causa existente, válida y que se expresa en el título: el cumplimiento del mandato. Que sentado que el título calificado, lejos de comprender tan solo el mero y nudo consentimiento de sus otorgantes al cambio registral, incorpora la causa que lo determina y justifica se podrá discutir si esa causa es suficiente para operar el cambio registral, pero no se podrá rechazar el título como ininscribible por abstracto y falto de causa. Que es cierto que el mandato no es uno de esos «ciertos contratos» que transmiten la propiedad mediante la tradición (artículo 609 del Código Civil), pero es que la causa de que la finca sea propiedad de «San José e Hijos, S.L.» no es el mandato sino la compraventa otorgada por su representante, lo que demuestran el título y los documentos aportados, es que «San José e Hijos, S.L.» es propietaria de la finca porque la compró por medio de representante, por lo que el reconocimiento de la propiedad que contiene el título calificado, no es abstracto sino causal, pues tiene su causa en el negocio de compraventa que el representante concertó, en nombre propio pero por cuenta e interés de su representado, «San José e Hijos, S.L.». Que una vez queda justificado que el dominio de la finca, *ex iure civile*, es de la entidad «San José e Hijos, S.L.», por bien que en el Registro aparezca a nombre del representante que la compró para dicha entidad, porque éste actuó en la compraventa en nombre propio, la cuestión es si el principio de causalidad que rige en nuestro sistema registral, permite que el consentimiento de los interesados, juntamente con la justificación fehaciente del mandato opere la modificación registral, a lo que hay que responder afirmativamente no solo porque es consecuencia obligada del artículo 1.717 del Código Civil, sino también porque los principios del sistema registral se respetan, ya que el principio de causalidad exige la concurrencia de uno de esos ciertos contratos para operar el cambio registral, pero nada impide que ese negocio se realice por representación indirecta y de la misma manera que, conforme al artículo 20, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria, si se hubiera presentado a inscripción la compraventa, juntamente con la escritura de mandato, interesando la inscripción dominical directamente a favor de «San José e Hijos, S.L.», así debería haberse practicado, y así, también, el consentimiento de ambos interesados, fundado en los mismos documentos, debe operar el mismo efecto de provocar la inscripción registral en favor del verdadero comprador. Que ni siquiera es preciso resolver esta cuestión porque el reconocimiento del dominio con expresión de la causa que lo justifica, tal y como se recoge en la escritura pública que constituye el título objeto de calificación, es, sin duda, uno de esos «ciertos contratos» que (al igual que una sentencia judicial declarativa de dominio, con expresión de la causa de su adquisición, cfr. Resolución del 11 de septiembre de 2001), trasladan el dominio (en este caso formal) mediante la tradición, con lo que la escritura pública calificada, por sí misma y sin necesidad de otras consideraciones, es título hábil para provocar la inscripción registral de dominio que se interesa. Que la alternativa (para coordinar la realidad y el Registro) es la creación de un título simulado *ad hoc*, pero parece que debe descartarse si, como se ha demostrado, el ordenamiento habilita soluciones directas, naturales y ajustadas a la realidad, como es el título calificado negativamente, para obtener unos efectos jurídicos cuya validez es indiscutible por plenamente ajustados a Derecho. Que los derechos de la entidad vendedora quedan incólumes, pues todos y los mismísimos

derechos que le confiere el contrato de compraventa los sigue teniendo exactamente igual después del cambio registral que se interesa.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que mantenía en todos sus extremos la nota de calificación. Que se considera interpuesto el Recurso en tiempo pero no en forma, puesto que a la escritura calificada y recurrida y a la nota de la misma, se acompañan unos documentos que ya habían sido calificados e inscritos o denegada la inscripción, sin que se recurrieran en plazo. Que se afirma por el recurrente, que la escritura recurrida, es título formal para la inscripción solicitada, en base a una representación indirecta mediata u oculta, entendiendo el Registrador que lo que existe es un mandato directo, que no se ha utilizado en su momento y que sí es mediático y oculto pues fue ocultado al vendedor e hipotecante. Que si no existe duda para el recurrente de que don Antonio D. P. era el representante de «San José e Hijos, S.L.» debería haberse manifestado en la escritura de compraventa o haberla subsanado en el sentido de que su intervención era como mandatario y no en nombre propio y por virtud de mandato otorgado dos días antes. Que por parte del recurrente se afirma que existe una apariencia registral distinta a la realidad debida a articular un mecanismo, con el que se pretende operar un cambio registral olvidándose que el cambio de titularidad registral hay que realizarlo con un título, material y formal y con una causa que lo justifique y no con mecanismos de representación indirecta y negocios fiduciarios. Que afirma el recurrente, que el cambio de titularidad se podría obtener en el pleito correspondiente y así se señaló por el Registrador. Que se afirma por el recurrente que no tiene duda de que por efecto de la representación por él alegada, la finca es de San José e Hijos, S.L., y de lo que tampoco duda el Registrador es que ni el título calificado y recurrido ni la escritura de mandato calificada y no recurrida son suficientes para el cambio de titularidad registral. Que la manifestación de don Antonio D. P., no es suficiente como causa del cambio de titularidad. Que don Antonio D. P. compró en su propio nombre y derecho y por su cuenta e interés, puesto que nada manifestó que pudiera alterar su intervención y si la finca, según el recurrente, *ex iure civile*, es de «San José e Hijos S.L.»; para el Registrador, *ex iure registrale* es de don Antonio D. P., mientras que con intervención del vendedor y los acreedores hipotecarios, no se realice la modificación de la escritura causante de las titularidades registrales o por sentencia firme se ordene la cancelación y el cambio de titularidad registral o un título que causalmente justifique este cambio, el cual sería un título *ad hoc* para el cambio de titularidad como igualmente lo sería la escritura de subsanación de la compraventa o la sentencia firme. Que se afirma por el recurrente que con sus mecanismos jurídicos quedan incólumes los derechos de la entidad vendedora, pero olvida que se está violando su derecho de vender a quien quiera y a que no se le imponga un comprador oculto, lo cual viola el principio de libertad de estipulación del artículo 1.255 del Código Civil.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.257 del Código Civil; 2, 3 y 40 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de enero de 1994 y 15 de abril de 1999.

1. En el Registro aparece una finca inscrita a favor de una determinada persona física, por título de compra gravada con hipoteca en garantía del precio aplazado a favor del vendedor y con otra hipoteca posterior cuyo acreedor es una entidad de crédito. El comprador la adquirió obrando en su propio nombre y derecho. Se presenta ahora una escritura en que únicamente comparece el titular registral y otra persona que acredita ser mandante del que la compró, por lo que se pretende que en virtud de tal mandato indirecto —que envolvía un negocio fiduciario— se transfiera la «titularidad formal» según el recurrente, al mandante para dar cumplimiento al mecanismo fiduciario. El Registrador exige un título traslativo del dominio o la rectificación del Registro con el consentimiento de todos los interesados o por la oportuna resolución judicial.

2. En la escritura ahora presentada lo que realmente se pretende es la rectificación del Registro por rectificación del negocio que motivó la inscripción a calificar, y si se tiene en cuenta que no pueden alterarse los términos de dicho negocio sin consentimiento de todos los que en él intervinieron (artículo 1.257 del Código Civil), debe confirmarse ahora la calificación impugnada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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 septiembre de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Valladolid.

18843 RESOLUCIÓN de 3 de septiembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María de la Luz Arraez Toledo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número uno de Las Palmas de Gran Canaria, don José Manuel Die Lamana, a inscribir una escritura de aclaración de otra de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María de la Luz Arraez Toledo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número uno de Las Palmas de Gran Canaria, don José Manuel Die Lamana, a inscribir una escritura de aclaración de otra de compraventa.

Hechos

I

Por escritura autorizada ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Miguel Ángel de la Fuente del Real, el 24 de enero de 1997, doña María de la Luz Arraez Toledo, adquirió junto a su esposo, de la mercantil M. del S., S.L., la siguiente finca: Parcela 22, edificable en el pago de Tafira. Con una superficie de 1.159 m² aproximadamente. Linda al Norte, en una línea curva con un desarrollo de 41,04 metros lineales, con vía de circulación interior; al Sur, con parcela número 21 en una longitud de 40,15 metros; al Este, en una línea curva con un desarrollo de 20,29 metros lineales, con vía de circulación interior; y al Oeste, en una longitud de 37,58 metros lineales con terrenos de «M. del S., S.L.». La referida finca, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, número Uno, de Las Palmas de Gran Canaria, al Tomo 1.935, Libro 443, folio 135, finca 36.460, inscripción 1.^a

Por escritura otorgada ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, doña Aurora Ruiz Alonso, el 14 de mayo de 2003, con el número 724 de su protocolo, la entidad vendedora y los compradores aclaran la anterior escritura y la rectifican en los términos que resultan del Fundamento de Derecho I de la presente resolución.

II

Presentada la anterior escritura de rectificación en el Registro de la Propiedad, número uno, de Las Palmas de Gran Canaria, fue calificada con la siguiente nota: «Visto el documento que precede presentado en esta oficina bajo el número de asiento 64/2206, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender la inscripción, por haber sido calificado negativamente, en base a los siguientes hechos y razones jurídicas: La finca procede de un proyecto de equidistribución cuya modificación debe ser aprobado con los mismos requisitos exigibles en su día para su aprobación (artículo 7 y siguientes, Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio). Queda prorrogado el asiento de presentación durante 60 días a contar desde la fecha. La presente calificación es susceptible de recurso gubernativo. El recurso se presentará en el Registro que calificó, y para la Dirección General de los Registros y del Notariado, o en las oficinas y registros previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, por los trámites de los artículos 324 y siguientes del mismo, debiéndose acompañar a aquel el título objeto de la calificación efectuada, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación. Las Palmas de Gran Canaria, 27 de junio de 2003. El Registrador. Firma ilegible».

III

Doña María de la Luz Arraez Toledo, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que no son de aplicación los preceptos legales aducidos por el Registrador en su escrito de calificación. Que la recurrente y su esposo adquirieron en su momento una parcela de suelo urbano consolidado por la urbanización, sin obligaciones ni cargas relativas a la urbanización, puesto que, previamente, la entidad M. del S., S.L., se había repartido los beneficios y las cargas procedentes del Proyecto de Equidistribución con el Ayuntamiento, habiendo la mercantil acometido las obras de urbanización correspondientes. Por lo tanto,