

los deberes que impone la normativa aplicable y todo ello es lo que a través de la licencia viene llamada a controlar la Administración competente y es lo que dispone el artículo 189.1.a) de la misma Ley Foral que sirve de fundamento a la nota recurrida.

Y que ese control ha existido y que el ejercicio del derecho tal como se pretende inscribir está ajustado a la normativa aplicable es lo que el registrador debe comprobar a través de la licencia de obras y el certificado técnico que acredite que se ajusta a la misma. Por tanto, «acreditar» es lo que exige la normativa urbanística, pero a lo que no descende, pues no es su cometido, el cómo se ha de llevar o se puede llevar a cabo esa acreditación. Es ésta materia que compete al Derecho administrativo general.

4. Llegados a este punto es de notar como toda la argumentación de la nota es que falta la firma del secretario del ayuntamiento certificando el acuerdo de concesión de licencia y la cita de las disposiciones legales –artículos 162.1.b) del Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local y los de remisión de la normativa foral– que atribuyen a los secretarios municipales la fe pública de los actos y acuerdos.

De entrada ya supone una confusión la referencia a la falta de firma certificando el acuerdo por cuanto, una de dos, o se considera que el documento incorporado a la escritura es una certificación incompleta por falta de en ella del secretario, o es que tal documento se tiene por inhábil por no ser una certificación y se exige ésta en relación con el acuerdo de concesión de licencia. Lo cierto es que toda la argumentación del recurrente se centra en el monopolio de la fe pública por parte del secretario municipal y la exclusividad de la certificación expedida por el mismo como vehículo de exteriorización del acto administrativo que es la licencia de obras. Y es este planteamiento el que este Centro no puede compartir.

Si la concesión de licencia es un acto administrativo, la comunicación de la misma es otro acto, independiente del anterior y de trámite, por el que se exterioriza la existencia de aquél y su contenido, estando sujetos uno y otro a las reglas generales contenidas en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común –cfr. artículos 1 y 2.1.c)–. Según esta Ley los actos administrativos han de producirse generalmente por escrito (cfr. artículo 55.1), lo que no significa que la redacción material del documento haya de llevarla a cabo el titular del órgano autor de aquél sino tan solo que lo suscriba como expresión de su autoría intelectual, del origen de la declaración de voluntad que contenga; las comunicaciones y notificaciones de los actos administrativos no está sujeta a requisitos de forma, a diferencia de lo que ocurre con su contenido, pudiendo hacerse por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, fecha y contenido (art. 59.1), al margen ya de que estas exigencias si bien son relevantes para su constancia en el expediente, ya por su relación con la ejecución del acto si está condicionada a la notificación o a efectos de cómputo de plazos para recurrir, resultan intrascendentes a los efectos de acreditar la existencia del acto administrativo, pues a tal fin tanto da si la comunicación ha tenido lugar en plazo o no, si se ha hecho al interesado, su representante o a quien no estaba legitimado para recibirla, si advertía correctamente de los recursos procedentes, etc., etc. Lo único trascendente a la hora de poder inscribir en el Registro de la Propiedad los actos a los que anteriormente se ha hecho referencia es que se acredite que el acto de concesión de licencia existe.

Y con este planteamiento no hay duda de que la aportación de un ejemplar, sea único o existan otros, de la resolución del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Artajona de 24 de abril de 2003 por la que se concede licencia de obras, cuya competencia no se cuestiona –ni podría serlo a la vista del artículo 319.1.ª de la Ley Foral 6/1990, de la Administración Local de Navarra– y cuya autoría queda bajo fe notarial, satisface sobradamente las exigencias de la legislación urbanística y registral a los fines para los que se exige.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la calificación objeto del mismo.

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, 6 de octubre de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Tafalla.

20728 RESOLUCIÓN de 7 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Aurelio Iglesias Varona, contra la negativa del registrador de la propiedad de Bilbao número ocho, don Manuel Garaizabal Fontenla, a practicar una anotación preventiva de embargo.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don David Muñoz Ruiz, en representación de don Aurelio Iglesias Varona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Bilbao (titular del Registro número ocho), don Manuel Garaizabal Fontenla, a practicar una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Mediante Auto expedido el 11 de mayo de 2004 por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Bilbao, en procedimiento ejecutivo sobre reclamación de cantidad frente a don Félix V.P. y su esposa doña Maite M.A., se decretó la anotación preventiva de embargo sobre determinada finca. En dicho Auto se expresa que por don Ángel Ramón G.B. se ha presentado escrito por el cual prestaba consentimiento a que se realicen las anotaciones o inscripciones pertinentes sobre el citado inmueble, ya que no tiene interés alguno ni derecho de ningún tipo sobre el mismo por haberlo vendido en documento privado hace diez años a doña Maite M.A.

II

Presentado el correspondiente mandamiento de embargo el 19 de mayo de 2004 (expedido el 11 de mayo) en el Registro de la Propiedad número 8 de Bilbao, fue objeto de la siguiente calificación negativa: «... Se observa el siguiente defecto insubsanable: La finca figura inscrita a favor de don Ángel Ramón Gorostiaga Basterra, por títulos de herencia y propiedad horizontal... De conformidad con lo dispuesto en el art.º 20.2 de la Ley Hipotecaria... se DENIEGA la anotación... Bilbao, 28 de mayo de 2004. El Registrador. Firmado: Manuel Garaizabal Fontenla».

III

El Letrado don David Muñoz Ruiz, en representación de don Aurelio Iglesias Varona, interpuso recurso contra la anterior calificación el 28 de junio de 2004 y alegó: 1.º Que en el presente caso no cabe aducir indefensión del titular registral, puesto que ha sido parte en el procedimiento judicial, al haber sido emplazado y oído por el Juez. Que, por el contrario, la indefensión se vuelve contra quien ha obtenido sentencia firme a su favor, con el subsiguiente mandamiento de anotación de embargo; 2.º Que de las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de febrero de 1993, 6 de junio y 19 de julio de 2000 se infiere, a sensu contrario, que si se evita la indefensión del titular registral porque ha intervenido en el procedimiento y ha prestado su consentimiento cabe practicar la anotación preventiva solicitada; y 3.º Que de las referidas Resoluciones también se infiere que si no existe tal indefensión el Registrador no puede calificar los mandamientos judiciales.

IV

El Registrador informó: 1.º Que debe tenerse en cuenta que según el último párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, introducido por la Ley orgánica 15/3002, de 25 de noviembre, tampoco «podrá tomarse la anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer... si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento...»; 2.º Que en el presente caso el titular registral ha enajenado la finca y ha destruido la apariencia de legalidad que consagra el principio de legitimación registral con su intervención en el juicio confesando que no tiene interés alguno en la finca registral, por lo que la protección constitucional y legal derivada de los artículos 24 de la Constitución y 1 y 20 de la Ley Hipotecaria no le afectan al no haber interés que amparar. Que, por otra parte, no puede la realidad registral sobreponerse a la extraregistral, prescindiendo del tracto sucesivo sustantivo, cuando el propio beneficiado por la presunción de exactitud registral reconoce la inexactitud del contenido tabular (Resoluciones de 18 de septiembre de 1989 y 22 de enero y 21 de junio de 1999), y es precisamente esa intervención procesal lo que da cabida a la aplicación del último párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria; 3.º Que la vía legal para solucionar este caso se inicia con la aplicación del artículo 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sigue con la aplicación del artículo 140-3.º del Reglamento Hipotecario y finaliza con la aplicación del artículo 664 de dicha ley pro-

cesal, por lo que la ley no deja en indefensión al promotor del procedimiento ejecutivo, sino que, respetando los principios de legitimación y de tracto sucesivo, le señala un procedimiento que ampara su derecho con la inscripción de la titularidad de los ejecutados.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 629 y 664 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 140 del Reglamento Hipotecario.

1. En el supuesto del presente recurso se debate sobre la procedencia de una anotación preventiva de embargo, acordado en procedimiento ejecutivo, respecto de una finca que figura inscrita en favor de persona distinta de aquéllos contra los que se sigue el procedimiento, con la particularidad de que, según consta en el correspondiente Auto, el titular registral ha prestado consentimiento por haber vendido la finca en documento privado a uno de los deudores demandados.

2. En nuestro sistema registral todo título cuyo acceso al Registro se pretenda ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento dirigido contra él (cfr. artículos 20 –especialmente el párrafo último, adicionado por la Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre– y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no es sino desenvolvimiento del principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Como consecuencia de ello, en los casos como el presente en que el titular registral reconozca haber transmitido la finca lo procedente es tomar anotación preventiva de suspensión de la anotación de embargo y solicitar que se realice la inscripción omitida (cfr. artículos 65 de la Ley Hipotecaria, 629 y 664 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 140 del Reglamento Hipotecario).

La Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del Registrador.

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 octubre de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 8 de Bilbao.

20729 *RESOLUCIÓN de 8 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Luisa Vázquez García, contra la negativa del registrador de la propiedad de Baracaldo, don Juan Antonio Leyva de Leyva, a practicar la rectificación de determinada inscripción.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don José María Carpintero de la Hera, en nombre de doña María Luisa Vázquez García, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Baracaldo, don Juan Antonio Leyva de Leyva, a practicar la rectificación de determinada inscripción.

Hechos

I

Por medio de instancia de 17 de junio de 2004, el Letrado don José María Carpintero de la Hera, en nombre de doña María Luisa Vázquez García, solicitó del Registro de la Propiedad de Baracaldo la nulidad de la inscripción por la que se hizo constar la extinción de determinado usufructo.

Mediante nota de la misma fecha, el mencionado Registrador de la Propiedad devolvió dicho documento, por entender que no es «susceptible de practicar asiento alguno en este Registro, por impedirlo el principio de legalidad consagrado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, sin que pueda practicarse asiento de presentación, de conformidad con el artículo 420 números 1 y 3 del Reglamento Hipotecario».

II

Don José María Carpintero de la Hera, en nombre de doña María Luisa Vázquez García, interpuso recurso gubernativo en el que alegó: 1º. Que su representada, la Sra. Vázquez García y su esposo adquirieron, con carác-

ter ganancial, por compra la nuda propiedad de la finca de que se trata, cuyo usufructo se lo reservaron los vendedores. Que doña María Luisa Vázquez García, mediante instancia de 9 de julio de 1992 en la que expresaba que estaba casada, presentó solicitud de extinción del usufructo por fallecimiento de sus titulares, que causó la inscripción 4ª de 1 de diciembre de 1992. Que por Sentencia de 1 de diciembre de 1986 se decretó la separación de dicha señora y su esposo; 2º. Que, sin embargo, en dicha inscripción 4ª de extinción del usufructo consta como casada, cuando legalmente estaba separada desde 1996 y divorciada desde 19 de abril de 1990; 3º. Que, conforme al artículo 30 de la Ley Hipotecaria son nulas las inscripciones «si en ellas se omite o se expresa con inexactitud sustancial algunas de las circunstancias comprendidas en el artículo noveno, sin perjuicio de lo establecido en esta Ley sobre rectificación de errores»; 4º. Que la inscripción de la extinción del usufructo debería haber sido realizada mediante la oportuna resolución judicial en los procedimientos de separación y divorcio, y no mediante la referida instancia.

III

El Registrador de la Propiedad don Juan Antonio Leyva de Leyva, en escrito de 7 de julio de 2004, informó: 1º. Que mediante liquidación de la sociedad de gananciales, formalizada el 28 de diciembre de 2001, se adjudicó el pleno dominio de la finca referida al esposo de la Sra. Vázquez García, don Alfonso F. B.; 2º. Que no se plantea debate alguno sobre nota de calificación; 3º. Que, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, se debe rechazar la vía del recurso gubernativo como instrumento para lograr la cancelación de asientos (Resoluciones de 5 de marzo, 19 de junio y 11 de diciembre de 1999 y artículos 1, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria); 4º. Que doña María Luisa Vázquez García carece de legitimación activa para interponer «recurso gubernativo rectificatorio» de los asientos del Registro, por no ostentar derecho alguno sobre la finca, aunque cuando se practicó la cancelación del usufructo era nuda propietaria de la finca; y 5º. Que, a mayor abundamiento, nadie puede ir contra sus propios actos.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 66, 40, 82 y 329 de la Ley Hipotecaria; 420 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 15 de enero de 2000, 28 de mayo de 2002 (Registro Mercantil), 7 de mayo y 14 de julio de 2003 y 21 de julio de 2004, entre otras.

1. En este expediente, presentada determinada instancia por la que se solicita que se rectifique –para hacer constar la nulidad– de la inscripción de la extinción del usufructo de la finca referida, se recurre contra la negativa del Registrador de la Propiedad a practicar asiento alguno «por impedirlo el principio de legalidad consagrado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, sin que pueda practicarse asiento de presentación, de conformidad con el artículo 420 números 1 y 3 del Reglamento Hipotecario».

2. Conforme al artículo 329 de la Ley Hipotecaria, contra la negativa del Registrador a extender asiento de presentación o a calificar lo procedente es la interposición de recurso de queja. No obstante, por economía de procedimiento y habida cuenta que el Registrador, en su informe, entra en el fondo del asunto, cabe recordar que según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, –cfr. las Resoluciones citadas en los Vistos–, del artículo 66 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso gubernativo es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los Tribunales para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los Registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

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, 8 de octubre de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Baracaldo.