

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1504 del Código Civil, 10, 11, 17 y 40 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de noviembre de 1996, 16 de septiembre de 1999 y 28 de febrero y 14 de septiembre de 2000.

1. Figura inscrita en el Registro la compraventa de una finca en la que parte del precio se pagó al contado, quedando el resto del precio aplazado para ser satisfecho por la parte compradora en una fecha determinada, devengando un interés anual y sin que se estableciera condición resolutoria.

Con posterioridad figura inscrita una hipoteca.

Se presenta ahora escritura «de complemento» de la anterior escritura de compraventa por la que los mismos otorgantes pactan la condición resolutoria en caso de impago del precio.

El Registrador suspende la inscripción por entender que debe consentir la modificación de la venta el titular de la hipoteca.

Recurre el interesado alegando que la inscripción que se pretende, al inscribirse con posterioridad a la hipoteca, siempre dejará a salvo la preferencia del acreedor hipotecario, por lo que no es necesario el consentimiento exigido. El Registrador mantiene su calificación.

2. El recurso ha de ser estimado. Siendo compatibles la hipoteca y la condición resolutoria, pues, como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 16 de septiembre de 1999), nada se opone a que resulte del Registro que, en caso de resolución de la venta, quede subsistente la hipoteca, la existencia de la inscripción anterior de tal hipoteca, no impide la constancia posterior de la condición resolutoria, cuyo ejercicio, en ningún caso afectará a la hipoteca, ya que, tratándose de derechos compatibles entre sí, la inscripción de un derecho anterior no impide la de otro posterior, sino que la colisión entre ambos se resuelve por el sistema del rango hipotecario (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General, ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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 febrero de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad nº 2 de Zaragoza.

## 5512

*RESOLUCIÓN de 17 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Málaga, don Francisco Carlos Pérez de la Cruz Manrique, contra la negativa del registrador de la propiedad de Alora, a inscribir una escritura de rectificación de otra.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Málaga, don Francisco Carlos Pérez de la Cruz Manrique, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alora, don Antonio Gallardo Piqueras, a inscribir una escritura de rectificación de otra.

### Hechos

#### I

Por escritura otorgada ante el Notario de Málaga don Francisco Carlos Pérez de la Cruz, el día 13 de febrero de 1997, doña M. de los D., doña D., doña F., doña A., doña C., don J.V.S., doña M.C.M., doña A.M., doña M.A., doña A., doña G., y don J. V.C., procedieron a la adjudicación de herencia por fallecimiento de los esposos don J.V.R. y doña A.S.F. Entre los bienes relictos figuraba la finca que se describe en el párrafo primero del Fundamento de Derecho 1 de la presente resolución, que fue inmatriculada el día 6 de mayo de 1998, bajo el número de finca 9048, del Ayuntamiento de Casarabonela, del Registro de la Propiedad de Alora.

Ante el mismo fedatario, con fecha 22 de abril de 2003, las mismas personas otorgaron escritura de rectificación de la anterior en la forma que queda descrita en el párrafo segundo del Fundamento de Derecho 1 de la presente resolución.

#### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Alora fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente docu-

mento que se presentó el día 9 de marzo de 1998, tras examinar les antecedente del Registro y en unión de Actas de Notoriedad otorgadas por el Notario de Málaga don Francisco Carlos Pérez de la Cruz Manrique, el día 8 de octubre de 1996, protocolos 72 y 461, el Registrador que suscribe ha practicado las inscripciones a los siguientes: En cuanto a la finca descrita bajo la letra A, al folio 192, del tomo 897, libro 93 de Casarabonela, finca registral número 1.777, inscripción 6ª. En cuanto a la finca descrita bajo la letra B, al folio 194, del tomo 897, libro 93 de Casarabonela, finca registral número 1.778 inscripción 6ª. En cuanto a la finca descrita bajo la letra C, al folio 196, del tomo 897, libro 93 de Casarabonela, finca registral número 2.046, inscripción 4ª. En cuanto a la finca descrita bajo la letra D, al folio 198, del tomo 897, libro 93 de Casarabonela finca registral número 2.047, inscripción 4ª. En cuanto a la finca descrita bajo la letra E, se hace constar que ha sido cancelada de oficio su inscripción 1ª, por no haberse acreditado la publicación del edicto que de la misma se expidió, en el tiempo reglamentario. En cuanto a la finca descrita bajo la letra F, al folio 188, del tomo 897, libro 93 de Casarabonela, finca registral número 9.046, inscripción 3ª; se hace constar que la citada finca 9.046, se encuentra pendiente de la publicación del edicto reglamentario, motivado por su inscripción 1ª, siendo cancelada la misma, si no se acredita en tiempo su publicación. En cuanto a la finca descrita bajo la letra G, a.1 folio 190, del tomo 897» libro 93 de Casarabonela, finca registral número 9.047, inscripción 2ª; se hace constar que la citada finca 9.047, se encuentra pendiente de la publicación del edicto reglamentario, motivado por su inscripción 1ª, siendo cancelada la misma, si no se acredita en tiempo su publicación. En cuanto a la finca descrita bajo la letra H, al folio 200, del tomo 897, libro 93 de Casarabonela. finca registral número 775, inscripción 6ª. Y en cuanto a la finca descrita bajo la letra I, al folio 202, del tomo 897, libro 93 de Casarabonela, finca registral número 9.048, inscripción 1ª, practicándose esta inscripción conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, no surtiendo la misma efectos frente a terceros hasta transcurridos dos años desde su fecha y siendo cancelada si no se acredita en tiempo la publicación del edicto reglamentario; en virtud de las cuales han quedado inscritas de la siguiente forma y proporción: En cuanto a las fincas descritas bajo las letras A, B, C, D y E, a favor de doña Ana V. S.; En cuanto a las fincas descritas bajo las letras F y G, a favor de Doña Dolores V. S.; Y en cuanto a la finca descrita bajo la letra H, a favor de Doña Francisca V. S., todos con carácter privativo. Se ha cancelado por caducidad lo siguiente: En cuanto a la finca registral número 1.777, la hipoteca de la inscripción 3ª; Y en cuanto a la finca registral número 1.778, la hipoteca de la inscripción 3ª. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales. No podrá inscribirse o anotarse ningún otro documento de igual o anterior fecha que se oponga o sea incompatible con el derecho inscrito; para inscribir o anotar cualquier otro de fecha posterior el documento deberá ser otorgado por el titular registral o dictarse en virtud de procedimiento judicial en que dicho titular haya sido parte. No perjudicarán al titular registral los títulos que no consten inscritos o anotados con anterioridad; salvo mala fe, el titular será mantenido en su adquisición aunque se resuelva o anule el derecho de su transmitente por causas que no consten en el mismo Registro. Si el titular registral fuese perturbado en el ejercicio del derecho inscrito a su favor, podrá poner término a la perturbación mediante el procedimiento sumario del artículo 41 de la Ley Hipotecaria. (Artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria). Alora, Seis de mayo de mil novecientos noventa y ocho.- El Registrador. Firma ilegible.»

#### III

El Notario de Málaga don Francisco Carlos Pérez de la Cruz Manrique, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que nuestro ordenamiento jurídico no identifica los conceptos de finca registral y parcela catastral, de tal modo que nada impide que dos o más parcelas catastrales independientes puedan servir de base a una única inscripción de finca en el Registro. Que no se trata de introducir en el Registro una nueva finca, sino de rectificar su descripción. Que la rectificación realizada obedece al intento de adecuar el Registro a la realidad jurídica extrarregistral, lo que encuentra su amparo en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Que la existencia de la casa ha quedado acreditada a los efectos de su posterior inscripción. Que la calificación de los defectos apuntados como subsanables, por la imprevisibilidad de tal calificación, supone una lesión al principio de seguridad jurídica, constitucionalmente consagrado.

#### IV

El Registrador de la Propiedad de Alora don Antonio Gallardo Piqueras, elevó a este Centro Directivo el expediente con su informe de 15 de julio de 2003.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, del Suelo y Valoraciones, 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, 53 de la Ley 13/1996, de 31 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, 199 y 208 de la Ley Hipotecaria, 298 y 308 de su Reglamento, 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción de actos urbanísticos, y las Resoluciones de esta Dirección General de 1 y 2 de junio, 22 de julio y 19 de noviembre de 1998, 31 de mayo, 21 de octubre y 3 de noviembre de 1999, 2 y 8 de febrero, 8 de abril y 9 de octubre de 2000, 2 de marzo de 2001, 17 de junio de 2002 y 3 de febrero de 2003.

1. Situación registral de la finca: en 1998 se inmatricula la finca por título público de adquisición. El título fue una escritura de partición de herencia otorgada en 1997. La descripción de la finca fue la siguiente: «Parcela de tierra en el partido de X, término de Y, que está semipoblada de almendros, higueras y olivos, de cabida de noventa y seis áreas y cincuenta y nueve centiáreas, que linda, al Norte, con el camino de Álora; al Sur, con don José C.R.; al Este, con don José V.R.; y al Oeste, con don Alonso M.C.»

Con fecha 22 de abril de 2003, las mismas personas que concurren en el documento anterior, otorgan escritura de rectificación expresando que «la descripción de la finca no se verificó de manera correcta, pues en la realidad está integrada por las parcelas cuarenta y ocho y cuarenta y nueve del polígono 10, teniendo una casa construida en su interior, siendo su descripción la siguiente: Parcela de tierra, integrada por las parcelas cuarenta y ocho y cuarenta y nueve del polígono 10, en el partido de X, término de Y, semipoblada de almendros, higueras y olivos, de cabida de una hectárea, noventa y nueve áreas y noventa y seis centiáreas, con una casa en alto de sesenta y tres metros cuadrados, apoyada sobre pilares por el desnivel del terreno y que linda: al Norte, con parcelas números treinta y cinco, treinta y seis y treinta y siete del polígono 10; al Este, parcelas cincuenta, cincuenta y uno y cuarenta y siete del mismo polígono; Sur, con el camino de Álora; y Oeste, parcela veintidós y treinta y cinco del polígono 10.» Se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica de las parcelas 48 y 49 del polígono 10 y se acredita su inscripción en el catastro a nombre del adjudicatario. Se acompaña certificación del Ayuntamiento en la que se hace constar que el adjudicatario es propietario de una vivienda ubicada en el partido X que no está sujeta a ningún expediente de disciplina urbanística.

El Registrador suspende la inscripción por los dos defectos siguientes:

a) Por extenderse la realidad inscrita a una nueva finca; y b) Por declararse una obra nueva construida sin que se acompañe la correspondiente licencia ni se justifique la fecha de finalización con antigüedad superior al plazo señalado en la Ley para la caducidad de la acción urbanística.

El Notario, aparte de determinadas consideraciones sobre su parecer acerca de la inconstitucionalidad del artículo 65 de la Ley Hipotecaria, carentes de relevancia al haber sido calificado el defecto como subsanable, recurre la calificación alegando que no se trata de introducir en el Registro una nueva finca, sino de rectificar su descripción, incluyendo un exceso de cabida.

2. El primero de los defectos ha de ser confirmado. Es evidente, de una simple lectura de las descripciones de la finca (la que figura en el Registro y la que ahora se pretende introducir) que la rectificación que se pretende supone la pretensión de que, por vía de rectificación de linderos y cabida, acceda al Registro una porción de terreno que no ha sido previamente inmatriculada. Como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos») tal pretensión no está amparada por nuestra legislación, pues la constatación registral de excesos de cabida limita su ámbito de aplicación, con carácter exclusivo, a los supuestos en los que la única alteración que se produce es la debida adecuación entre la descripción registral de la finca previamente inmatriculada en su totalidad y la realidad de la verdadera extensión superficial de dicha porción de terreno.

3. También ha de confirmarse el segundo de los defectos. El artículo 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, del Suelo y Valoraciones, impone a Notarios y Registradores, para autorizar e inscribir, respectivamente, declaraciones de obra nueva, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia, permitiéndose por el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción de actos urbanísticos, la inscripción de la obra realizada si se acredita la prescripción de la acción urbanística respecto de una edificación sin licencia, siendo aplicable dicha doctrina como ha dicho también esta Dirección (cfr. Resoluciones de 22 de julio de 1998 y 9 de octubre de 2000) al supuesto de inmatriculación de edificaciones. Pues bien, en el caso presente ni se acompaña la licencia ni el documento que se aporta acredita el transcurso de plazo alguno que permita apreciar la prescripción de la acción de demolición por infracción urbanística.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando 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, 17 de febrero de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Alora.

### 5513

*RESOLUCIÓN de 18 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad del Círculo Católico de Obreros de Burgos, contra la negativa del registrador de la propiedad de Roa a inscribir testimonio de auto dictado en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo de una finca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales Doña Consuelo Álvarez Gilsanz, en nombre y representación de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad del Círculo Católico de Obreros de Burgos, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Roa, Don José Luis Díaz Durán a inscribir testimonio de auto dictado en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo de una finca.

### Hechos

#### I

Por la Procuradora de los Tribunales doña Consuelo Álvarez Gilzanz, en nombre y representación de la entidad C de A. Y M. de P. del C.C. de O. de B., se instó ante el Juzgado de Primera Instancia, número 1 de Aranda de Duero, expediente de dominio número 82/01, para la reanudación de tracto sucesivo de varias fincas rústicas e inmatriculación del exceso de cabida de otra, todas ellas sitas en término de Roa, en concreto las registrales 7901, 7902, 7903, 7904 y 8263. Por auto dictado el 26 de marzo de 2003, se estima parcialmente el expediente, declarando justificado el dominio de la promotora respecto de las fincas cuya reanudación del tracto sucesivo se trata, y se declara no justificado su dominio respecto del exceso de cabida que se pretendía inmatricular.

#### II

Presentado testimonio del anterior auto en el Registro de la Propiedad de Roa fue calificado con la siguiente nota: «De conformidad con los artículos 18, 19 y 322 de la Ley Hipotecaria y calificado el Auto del Juzgado de Primera Instancia número uno de la Villa de Aranda de Duero número 82/2001, se suspende la inscripción del mismo en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1.º El referido Auto fue presentado en el Libro Diario de este Registro a las doce horas del día 3 de mayo pasado bajo el asiento 2.806 del Diario 37. 2.º Por dicho Auto se pretende la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de seis fincas rústicas sitas en término municipal de Roa. Fundamentos de Derecho: 1.º Al no constar en el Auto las personas de quienes adquirió las fincas cuyo tracto pretende reanudar la Caja del Círculo Católico de Obreros de Burgos y ser el título previo la adquisición una escritura pública, no es posible la calificación sobre si el tracto está interrumpido. A este respecto señalar el carácter excepcional de este procedimiento según reiteradas Resoluciones de la Dirección General del Registro y del Notario por ejemplo la de 4 de enero de 2002. 2.º En cuanto a la finca número 4 del hecho primero mitad indivisa de la registral 7. 904 no se ha hecho constar la citación al otro cotitular don Modesto L. G. (artículo 278 del Reglamento Hipotecario). 3.º Existe contradicción entre el hecho primero donde se pretende reanudar el tracto respecto de la mitad indivisa de la finca 4, registral 7. 904 propiedad de don Cesáreo L. G. y la parte dispositiva donde se ordena la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio de la finca 4 de don Cesáreo y don Modesto L. G. Contra esta calificación cabe interponer en plazo de un mes desde la fecha de su notificación recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma regulada en los artículos 4 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Roa, 20 de mayo de 2003. El Registrador. Firma ilegible».

Con fecha de 2 de junio de 2003 y por el Juzgado de Primera Instancia de Aranda de Duero, se dicta auto aclaratorio del anterior, cuyo testimonio fue presentado en el Registro de la Propiedad de Roa siendo calificado con la nota siguiente: «Calificada la documentación aportada con fecha 11 de junio de 2003 propuesta de auto aclaratorio por defecto en el