

artículo 298 del Reglamento Hipotecario vigente hasta la Sentencia de 31 de enero de 2001 (sala 3.ª) entendió que tal documento fehaciente era el que daba fe de su fecha, conforme al artículo 1227 del Código Civil, y no sólo los comprendidos en el artículo 3.º de la Ley. Sin embargo, la expresada sentencia entendió que la Ley no sólo exige la fehaciencia de la fecha, sino, interpretando conjuntamente los artículos 205 y 199 b) de dicha norma, un título formal que acredite de modo fehaciente un título material adquisitivo. El problema que se plantea entonces es si es suficiente el documento presentado como antetítulo, en el cual el transmitente actúa como mandatario verbal. En este sentido, acudiendo por analogía con lo que establece el artículo 1952 cuando define el justo título a los efectos de la prescripción habría que entender, con la mayoría de la doctrina y la jurisprudencia (vid por todas las Sentencias de 26 de enero de 1988 y 5 de marzo de 1991), que debe ser un título que tenga, por sí mismo, virtualidad suficiente para transferir el dominio, aunque de hecho no lo haya transferido por falta de titularidad o poder de disposición del transmitente. De acuerdo con esta interpretación sería suficiente como antetítulo el documento presentado, si no existiera la discordancia de descripciones anteriormente expresada.

4. Respecto al último de los defectos, ha de ser revocado. No va ni contra la buena fe ni contra la doctrina de los actos propios utilizar un título no alegado en la escritura de compra que sirve de título para la inmatriculación. Es más, no existe contradicción alguna pues en dicha escritura se dice que se adquirió de la persona que en la primera escritura resulta representada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar 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, 2 de junio de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Salamanca.

**13702** *RESOLUCIÓN de 9 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Carlos Escobar Juárez, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Logroño n.º 2, a rectificar un asiento.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada doña Susana Alonso López en nombre de don Carlos Escobar Juárez, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Logroño número 2, don Carlos Pindado López, a rectificar un asiento.

## Hechos

### I

Resulta inscrita una finca en el Registro de la manera siguiente: «descrita en la inscripción primera, si bien según la escritura que se inscribe es urbana y tiene la siguiente descripción: Casa-habitación sita en la calle número., con un pequeño jardín de 187 metros y 48 decímetros cuadrados y con acceso directo desde la calle a la casa siendo de su propiedad». Al margen de la expresada inscripción figura extendida una nota posterior a la inscripción, que expresa: «las palabras <con acceso directo desde la calle a la casa siendo de su propiedad> de la inscripción adjunta, constituyen una mención susceptible de cancelación, en base al artículo 98 de la Ley Hipotecaria por lo que en virtud de instancia suscrita en por propietaria de la finca colindante a la de este número, queda cancelada».

### II

Presentada en el Registro instancia por el titular registral, entendiéndose nula la cancelación practicada y solicitando la reposición de la expresión suprimida, fue objeto de la siguiente calificación: FUNDAMENTOS DE DERECHO. Artículos 1, 18 y 98 de la Ley Hipotecaria, y 353 de su Reglamento. CALIFICACIÓN: No procede aquí rectificar sino, cancelar una nota extendida después de calificar la instancia que la sustenta. No procede la cancelación de la cancelación de la mención, por tratarse de asiento ya firmado, y por tanto, bajo la protección de los tribunales (Artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Tan sólo como informe sobre dicha cancelación, considera pertinente exponer: 1.º Es improcedente entrar a discu-

tir si el solicitante de la cancelación tenía o no derecho a pedirla dada la amplitud del legislador en este tema, expuesto en el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, según el cual el Registrador cancelará las menciones al expedir certificaciones de la finca. 2.º Si parece clarificador precisar el concepto de «mención». Este está referido a los derechos susceptibles de inscripción separada y especial. En este caso, la propiedad del camino se menciona en el título que dio lugar a la inscripción 12.º ya que, no consta inscrita en las inscripciones anteriores, que repiten la descripción de la finca como de 400 metros cuadrados, y no se constituye debidamente en la escritura; si bien el legislador de 1861 dio cabida a las menciones, el de 1944-46 fue contrario a ellas, y las eliminó del Registro (Artículo 98 de la Ley Hipotecaria y 353 del Reglamento Hipotecario.). El derecho al camino como derecho de propiedad debe determinarse en su superficie, linderos, y demás requisitos, e inscribirse como tal, y no bajo la frase que se incluyó en la escritura que dio lugar a la inscripción 12.º, frase que constituye propiamente una mención de derecho susceptible de inscripción separada y especial, y que tras la calificación de la instancia que solicita su cancelación, se canceló. El Tribunal Supremo en la sentencia de 17/10/1967 define la mención como el ingreso en el Registro de un derecho real inmobiliario, carga o gravamen en virtud de un título que no está destinado a documentar el acto de constitución del mencionado derecho, sino que teniendo aquél diverso alcance, no obstante da cuenta también, de la existencia de un derecho real en relación con la finca objeto de transmisión, sin que por lo demás, tal derecho real inmobiliario o gravamen figure inscrito en los libros del Registro. Son por tanto elementos característicos: 1/ Es una referencia expresa en forma simple; 2/ Es una carga, gravamen o derecho real inmobiliario; 3/ No trae causa de una inscripción anterior, ni se constituye en el título que la refiere. La expresión «acceso directo desde la calle a la casa siendo de su propiedad» alude a la propiedad de un camino o acceso que no se constituye debidamente en la escritura, y que por ésta sola vía no debe perjudicar a terceros. Deberá constituirse debidamente mediante rectificación de la escritura inscrita, o en otra distinta, y entonces tendrá acceso al Registro. Dicha propiedad del camino, no constaba en el título de propiedad del Banco Guipuzcoano, y no cabe añadir de rondón, en la escritura de venta a don Carlos Escobar, lo cual no niega, en absoluto, que el mencionado camino pertenezca realmente al citado, pero sí niega que ese procedimiento sea válido para su acceso al Registro, razón por la cual se atendió en su momento la solicitud de cancelación de la mención. Denegado. Todos los defectos son subsanables salvo aquellos en que expresamente se manifieste lo contrario. Contra la presente calificación cabe interponer recurso en este Registro de la Propiedad, para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la mencionada calificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Logroño, a sin fecha. EL REGISTRADOR. Firma ilegible.

### III

La Letrada doña Susana Alonso López en nombre de don Carlos Escobar, interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: I) que se ha cancelado un derecho del recurrente en virtud de documento privado, a pesar del artículo 3 de la Ley Hipotecaria sin habersele notificado, y sin documento judicial o administrativo que ordena la cancelación, y sin tener en cuenta la protección de los tribunales del artículo 1 de la Ley Hipotecaria. II) que la propiedad del acceso directo desde la calle no es una mención ni un derecho personal ni un derecho susceptible de una inscripción especial y separada, sino un derecho real de propiedad. III) que la cancelación se no se ha practicado de oficio por Registrador al solicitarse una certificación o practicarse un asiento relativo a la finca, sino que ha sido solicitada por un particular que no reúne la condición de interesado. IV) que no reúne la cancelación los requisitos del artículo 103 de la Ley Hipotecaria y que es nula, no perjudicando al recurrente conforme al artículo 31 de la Ley Hipotecaria.

### IV

El 22 de julio de 2003 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 29, 40 66 y 98 de la Ley Hipotecaria y 353.3 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 15 de enero de 2000, 28 de mayo de 2002, 7 de mayo y 14 de julio de 2003 y 21 de julio de 2004.

1. Una finca figura inscrita en el registro en la forma siguiente: «Descrita en la inscripción 1.ª, si bien según la escritura que se inscribe es urbana y tiene la siguiente descripción: Casa-habitación sita en...en la

calle... número..., con un pequeño jardín de ciento ochenta y siete metros y cuarenta y ocho decímetros cuadrados y con acceso directo desde la calle a la casa siendo de su propiedad.». Al margen de la expresada inscripción figura extendida una nota, extendida con posterioridad a la inscripción, que expresa: «Las palabras <con acceso directo desde la calle a la casa siendo de su propiedad>, de la inscripción adjunta constituyen una mención susceptible de cancelación, en base al artículo 98 de la Ley Hipotecaria, por lo que en virtud de instancia suscrita... en... por... propietaria de la finca colindante a la de este número, queda cancelada».

Se presenta instancia en la que el titular de la finca, entendiendo nula la cancelación practicada, solicita la reposición en el Registro de la expresión suprimida. Ante la denegación del Registrador, el interesado recurre.

2. En el fondo lo que se pide por el recurrente es la nulidad de la cancelación realizada. Pues bien: según la reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr. las Resoluciones citadas en el «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 no contra un asiento ya practicado, de modo que cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, desemboque en la práctica del asiento, como ha ocurrido aquí, pues el Registrador ya ha realizado la cancelación, el asiento practicado 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 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, 9 de junio de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Logroño número 2.

**13703** *RESOLUCIÓN de 10 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Manuel Ruiz González, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Cogolludo, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Manuel Ruiz González, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Cogolludo (Guadalajara), don Ignacio de la Fuente Guitart, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

## Hechos

### I

En escritura de 10 de mayo 2001 autorizada por el Notario de Madrid, don Manuel Rodríguez Marín, el recurrente junto con su esposa declara la obra nueva de una vivienda unifamiliar con planta sótano, baja y primera, con la oportuna licencia de obras, y certificado de finalización de la obra.

### II

Presentada copia de dicha escritura en el citado Registro, fue objeto de la siguiente calificación: HECHOS: En relación al documento de fecha 10 de mayo de 2001 del Notario de Madrid, don Manuel Rodríguez Marín, número de protocolo 1649/01, presentado el día 1 de septiembre de 2004 a las 10'47 horas, con el número de entrada 1628/04, asiento 878 del diario 51, pongo en su conocimiento que el mismo tiene el siguiente defecto. 1.—Falta acreditar la constitución del correspondiente seguro decenal en garantía de la edificación, o en su defecto, manifestar en la escritura el carácter de autopromoción y para uso propio de la obra nueva declarada. 2.—La licencia concedida es para la construcción de 2 plantas, mientras que en la escritura se declaran tres plantas. Aclarar. Se hace constar

expresamente que el plazo de vigencia del asiento de presentación relacionado es de 60 días hábiles desde su presentación de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, dejando a salvo la excepción prevista en el artículo 97 del Reglamento Hipotecario. Dicho asiento de presentación ha sido prorrogado automáticamente por un plazo de 60 días más a partir de la fecha de la segunda notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 del Reglamento Hipotecario. Contra la calificación en la parte que no se accede a la inscripción se puede recurrir en la forma prevista en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 324 y siguientes de su Reglamento, en el plazo de un mes computado desde la fecha de la notificación, o solicitar la aplicación de lo dispuesto en el artículo 19 bis párrafo 3.º Cogolludo, a 6 de septiembre de 2004. El Registrador. Fdo. Ignacio de la Fuente Guitart.

### III

Don Juan Manuel Ruiz González interpuso recurso gubernativo frente a la calificación registral, con apoyo en los siguientes argumentos: I.—Con relación al primer defecto, que la obra en cuestión es el domicilio habitual del recurrente según Certificado de empadronamiento; II.—Con relación al segundo defecto, que la mención de las dos plantas en la licencia se refiere a la altura de la edificación, no a las plantas totales que tiene la vivienda, puesto que la tercera es un sótano subterráneo destinado según proyecto y ejecución de éste, a garaje. El proyecto técnico realizado por el arquitecto es el que se utiliza tanto para hacer las escrituras como para solicitar la licencia.

### IV

El 29 de septiembre de 2004 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 y 20, Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación en su redacción anterior y en la dada por el artículo 105 de la Ley 53/2002, artículo 208 de la Ley Hipotecaria, 308 del Reglamento Hipotecario, 45 y 46 del Real Decreto 1093/1997.

1. En el supuesto que se considera, el Registrador no inscribe una escritura de declaración de obra nueva de 10 de mayo de 2001 por dos defectos; a) La falta de acreditación del seguro decenal en garantía de la edificación o, en su defecto, la manifestación del carácter de autopromoción y para uso propio de la obra y b) el hecho de que la licencia concedida es para la construcción de 2 plantas, mientras que en la escritura se declaran tres plantas.

2. El primero de los defectos debe ser confirmado; el artículo 20 de la Ley 38/1999 y la Disposición Adicional Segunda de la misma vigentes al tiempo de otorgarse la escritura de declaración de obra nueva prescriben la obligación de justificar ante Notario y Registrador la constitución del seguro referido en el artículo 19-C de la indicada Ley tratándose de declaración de obra nueva de vivienda, y dicha justificación no ha tenido lugar. Posteriormente, la Ley 53/2002 dio nueva redacción a la indicada Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999 excluyendo de la obligación de constitución de las garantías los supuestos de autopromoción individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio en los términos que resultan de dicha norma, no constando tampoco manifestación en tal sentido al tiempo de presentarse el título en el Registro. Por ello, el recurso no puede ser estimado en este punto.

3. En cuanto al segundo de los defectos discutidos, no puede ser mantenido. La adecuación de la descripción de la obra nueva al proyecto para el que se obtuvo la licencia es una circunstancia de hecho cuya acreditación resulta del certificado de técnico, técnico que en este caso comparece en el otorgamiento de la propia escritura; sólo en el supuesto de discordancia entre la descripción y el contenido de la licencia sería posible rechazar la inscripción; pero en este caso la licencia se refiere a dos plantas de altura de edificación sin que haya constancia en cuanto al sótano, cuyo tratamiento por otra parte no es uniforme según los distintos planeamientos, y la obra nueva comprende tres plantas, sótano, planta baja y planta alta, por lo que no existiendo una discordancia manifiesta entre licencia y descripción y a la vista de la certificación del técnico, procede estimar el recurso en este punto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto al primero de los defectos y estimarlo en cuanto al segundo.

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