

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9704**

*RESOLUCIÓN de 6 de abril de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María Jesús Carnero López, contra la negativa del registrador de la propiedad de Ejea de los Caballeros, a practicar, sobre dos fincas, una anotación preventiva de crédito refaccionario.*

En el recurso interpuesto por doña María Jesús Carnero López, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, don Juan Ignacio Madrid Alonso, a practicar, sobre dos fincas, una anotación preventiva de crédito refaccionario.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza Don Vicente Morató Izquierdo el 26 de octubre de 2005 (protocolo 1652), la mercantil «Clippety Inversiones, S. L.» y la recurrente, Doña María Jesús Carnero López, formalizaron una escritura de reconocimiento de deuda, en la cual:

a) Se indicaba que, en razón de las relaciones existentes entre ambas partes, derivadas de los distintos proyectos técnicos realizados, la compañía mercantil «Clippety Inversiones, S. L.», tenía contraída determinada deuda con el acreedor (la aquí recurrente, Arquitecto de Profesión) por diversos conceptos de honorarios profesionales.

b) Se convenía que, sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada de la parte deudora para la devolución del préstamo –sic–, de sus intereses de un año sobre el capital al tipo pactado del 3,75 %, de dos años de intereses de demora al 8,75 % y de seis mil euros para costas y gastos, la parte acreedora solicitaba anotación preventiva de crédito refaccionario sobre las dos fincas descritas en la citada escritura (las registrales 2006 y 2007 del citado Registro, radicantes en término de Sádaba, que se describen en el título como rústicas y aptas para la construcción de viviendas, figurando en el Registro de la Propiedad como fincas rústicas, tal y como se aprecia en las notas simples incorporadas), con la extensión resultante del contrato y conforme al artículo 42.8 de la Ley Hipotecaria.

c) Se establecía, también, que una vez terminadas las obras sobre los bienes objeto de tal garantía –sic– y antes de que transcurran sesenta días desde su conclusión, si no se hubiese devuelto la cantidad adeudada, la acreedora podrá pedir la conversión de su garantía refaccionaria en hipotecaria, convirtiendo su anotación en inscripción hipotecaria, regulándose la hipoteca según determinadas estipulaciones que contenía la citada escritura.

##### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, fue calificada con la siguiente nota: Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros. Nota de Calificación Negativa al asiento 541 del Diario 88 de 3 de febrero de 2005. Protocolo 1652/04 de don Vicente Morato Izquierdo. Hechos. En la presente escritura se solicita la anotación preventiva de crédito refaccionario sobre dos fincas en garantía «de la devolución de la totalidad del préstamo», que son 39.797,27 euros, que Clippety Inversiones, S. L., reconoce adeudar a María Jesús Carnero López, arquitecto, por diversos conceptos de honorarios profesionales. También se pacta que una vez terminadas las obras sobre los bienes objeto de esta garantía, y

antes de que transcurran 60 días desde su conclusión, si no se hubiese devuelto la cantidad adeudada, la acreedora podrá pedir la conversión de su garantía refaccionaria en inscripción hipotecaria. Fundamentos de Derecho. Vistos los artículos 11, 42, 55, 59 a 64 y 92 a 95 de la Ley Hipotecaria; los artículos 155 a 160, 166, 197 y 206 del Reglamento Hipotecario; y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 2004. 1. Para solicitar anotación preventiva de crédito refaccionario es requisito imprescindible acreditar la naturaleza refaccionaria del citado crédito, y conforme a la regulación de la legislación hipotecaria (citada en el encabezamiento de los Fundamentos de Derecho), sólo se incluye las cantidades anticipadas por razón de obra o como contrato de obra, refiriéndose también la legislación al «coste de las obras», o «al terminar las obras contratadas», porque su objeto es el mayor valor que tiene una finca como consecuencia de las obras realizadas en la misma. Sobre las citadas fincas tampoco se ha inscrito ninguna declaración de obra nueva. Por lo tanto no se puede incluir como crédito refaccionario el derecho que tiene el arquitecto al cobro de sus honorarios profesionales, sino que deberá acudir a su cobro por la vía judicial correspondiente. 2. En la escritura se pacta la conversión automática de las anotaciones en hipoteca, pero recaen sobre dos fincas sin que se haya distribuido entre las mismas las cantidades garantizadas con la hipoteca, tal y como exige el artículo 11 de la Ley Hipotecaria. Siendo subsanables los defectos anteriores se suspende la inscripción solicitada. Recursos. Contra la presente calificación negativa podrá interponerse recurso gubernativo, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, que deberá presentarse, en el, plazo de un mes desde la recepción de la presente calificación, mediante la presentación del escrito de recurso en este Registro de la Propiedad o en las oficinas y registros previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria y por los trámites establecidos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria y sin perjuicio del derecho del interesado a instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria en los términos del artículo 19 bis de la misma en la redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria queda prorrogado el asiento de presentación por plazo de 60 días hábiles, desde la última notificación. En caso de suspensión de la inscripción podrá solicitarse anotación conforme al párrafo segundo del artículo citado. Ejea de los Caballeros, a 19 de julio de 2005. Firmado: El Registrador, Juan Ignacio Madrid Alonso. Firma ilegible».

##### III

Como actuaciones que preceden a la interposición del recurso, hay que reseñar las siguientes: a) En fecha 30 de septiembre de 2005, el Notario autorizante de la escritura extiende, por sí y ante sí, una diligencia de rectificación de error material –sic–, al amparo del artículo 153 del Reglamento Notarial, procediendo a la distribución de la deuda entre las dos fincas descritas (asignando a cada una de ellas determinada cantidad) e indicando: «...III.–Como consecuencia de lo expresado, subsano la presente matriz en los términos expresados, y dejaré constancia en la única copia autorizada expedida por mí, para la parte acreedora». Dicha diligencia se traslada a la copia auténtica reseñada en fecha 28 de octubre de 2004. b) Obra en el expediente un escrito de la recurrente por el cual solicita al Registrador que, antes de que termine el plazo de inscripción del asiento de presentación en relación a la escritura objeto del recurso, se tome anotación preventiva por defecto subsanable. c) El Registrador Interino del Registro de Ejea de los Caballeros, don Alberto Manuel Adán García, en fecha 10 de octubre de 2005, extiende la siguiente nota de despacho en el título: «Previo calificación del precedente documento, y tras examinar los antecedentes del Registro, he practicado en su lugar, anotación preventiva de suspensión por 60 días, a favor de doña María Jesús Carnero López, donde indican los cajetines puestos al margen de sus respectivas descripciones, por el defecto subsanable de acreditar la natura-

leza refaccionaria del crédito refaccionario –sic–, y conforme a la regulación de la legislación hipotecaria, sólo se incluye las cantidades anticipadas por razón de obra, refiriéndose también la legislación al «coste de las obras», o «al terminar las obras contratadas», porque su objeto es el mayor valor que tiene una finca como consecuencia de las obras realizadas en la misma, sobre la finca no se ha inscrito ninguna declaración de obra nueva, por lo tanto no se puede incluir como crédito refaccionario el derecho que tiene el arquitecto al cobro de sus honorarios profesionales, sino que deberá acudir a su cobro por la vía judicial correspondiente. Ejea de los Caballeros, a 10 de octubre de 2005. El Registrador interino. Fdo. Alberto Manuel Adán García. Firma llegal.

#### IV

En fecha 21 de diciembre de 2005, se presenta por doña María Jesús Carnero López, en el citado Registro de la Propiedad, recurso, en estos términos: «Al Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, por medio del presente escrito vengo a interponer respetuoso recurso gubernativo contra la calificación negativa de denegación de anotación preventiva con respecto al Asiento 541 del Diario 88 de fecha 3 de febrero de 2005, relativo a la Escritura de Reconocimiento de Deuda y Anotación Preventiva de Crédito Refaccionario. Alegaciones. Primera.–El artículo 1.597 del Código Civil establece que: “Los que ponen su trabajo y materiales en una obra ajustada alzadamente por el contratista, no tiene acción contra el dueño de ella sino hasta la cantidad que este adeude a aquél cuando se hace la reclamación.” Segunda.–A tal efecto, dicho artículo señala la acción y legitimación directa y activa de quienes ponen su trabajo y materiales en la obra. Los trabajadores que ponen su trabajo en obra, son aquellos que llevan a cabo pretensiones de hacer –en sentido amplio– destinadas a la obra: no sólo quienes están unidos al contratista por una relación laboral, sino también por una relación de servicios o incluso de gestión, siempre que su aplicación a la obra resulte socialmente reconocible. (Pablo Salvador Coderch, Comentarios al Código Civil Art. 1.597, Ed. Ministerio de Justicia 1994). Y es que, de lo anterior se desprende que la aplicación del trabajo técnico de Arquitecto resulta perfectamente subsumible bajo la interpretación de dicho artículo, toda vez que el proyecto desarrollado por encargo del dueño –en este caso– para la obra en cuestión, es evidente y reconocible. No hay que olvidar que, en el giro económico y social actual, el proyecto elaborado por el arquitecto para una obra, no sólo contribuye al incremento del valor de la obra –terreno en este caso–, sino que se configura como el primer paso en la ejecución efectiva ya que resulta imprescindible para acometer cualquier tipo de actuación sobre la misma. Así pues queda recogido de tal manera en la escritura de reconocimiento de deuda, donde se especifica la naturaleza de la deuda relativa a la ejecución del proyecto –necesario e imprescindible– por parte de la Arquitecto, contribuyendo por tanto con su trabajo al incremento del valor de la obra. Tercera.–Por lo tanto, como hemos visto, no existe impedimento alguno para no considerar el trabajo del arquitecto a los efectos de la garantía implícita que se contiene en el artículo 1.597 del Código Civil, sin que el hecho de que no resulte especificado se configure como un impedimento. De una parte porque lo cierto es que el citado precepto, en realidad, no identifica o especifica trabajo alguno, y es evidente que con la expresión «trabajo» no se refiere exclusivamente al ámbito laboral puesto que como es sabido, sí queda amparado incluso el subcontratista (carente de relación laboral). Y de otra parte porque la interpretación de dicho artículo en relación con el sistema actual de relaciones jurídico-económicas, incluye al Arquitecto Superior como un proveedor más en la esfera de los “trabajos” aportados en la obra con el Proyecto. Y es que, al igual que ocurría la responsabilidad decenal del artículo 1.591 que afectaba al contratista de un edificio y al arquitecto, posteriormente ampliado por interpretación a la realidad actual de los intervinientes en el proceso de construcción (promotor, aparejador, ingeniero, etc.), lo mismo ocurre con el artículo 1.597, donde la aplicación a la realidad e interpretación de acuerdo con los usos sociales actuales no puede suponer una pérdida de garantías y derechos para quienes siguen aportando y contribuyendo con su trabajo al incremento de valor de una obra. En este caso, los servicios y trabajo de un Arquitecto por el proyecto directamente aplicable a la obra. Cuarta.–Además, por otro lado, el crédito que radica en la base de la acción ha de existir y, en principio, ha de resultar exigible, toda vez que si el crédito del contratista contra el comitente se ha extinguido no ha lugar a la acción. Sin embargo, tal y como consta en la escritura de reconocimiento de deuda, el crédito no sólo existe, sino que permanece como líquido, vencido y exigible, con lo que se da cumplida cuenta al requisito de la intimación de la mora al deudor. Quinta.–Se adjunta la siguiente documentación: –Informe del arquitecto municipal de Sádaba de fecha 4-11-04 sobre licencia definitiva (6 viviendas). –Informe del arquitecto municipal de Sádaba de fecha 4-11-04 sobre licencia definitiva (5 viviendas). –Solicitud presentada por María Jesús Carnero de prórroga de plazo de licencia municipal 28-10-04 (6 viviendas). –Solicitud presentada por María Jesús Carnero de prórroga de plazo de licencia municipal 28-10-04 (5 viviendas). –Solicitud de fecha 30-11-04 presentada

por Daría Jesús Carnero de licencia definitiva de obras exp. 67/03.–Aval bancario de fecha 26-11-04 (6 viviendas). –Solicitud de fecha 30-11-04 presentada por María Jesús Carnero de licencia definitiva de obras exp. 66/03.–Aval bancario de fecha 26-11-04 (5 viviendas). –Informe sobre concesión de Licencia de Obras para 5 viviendas unifamiliares de fecha 6-11-03.–Informe sobre concesión de Licencia de Obras para 6 viviendas unifamiliares de fecha 6-11-03.–Solicitud de 28-10-04 presentada por María Jesús Carnero de Levantamiento de la 3.ª cláusula de la licencia de obras (6 viviendas). –Solicitud de 28-10-04 presentada por María Jesús Carnero de Levantamiento de la 3.ª cláusula de la licencia de obras (5 viviendas). –Informe urbanístico del arquitecto municipal sobre el expediente de obras 67/03 en el que resuelve la condición 3.ª en base al proyecto de ejecución aportado por la arquitecta doña María Jesús Carnero de fecha de visado 12 de agosto del 2003. –Informe urbanístico del arquitecto municipal sobre el expediente de obras 66/03 en el que se resuelve la condición 3.ª en base al proyecto de ejecución aportado por la arquitecta doña. María Jesús Carnero de fecha de visado 15-11-04. En su virtud, se solicita: Que teniendo por presentado este escrito en debido tiempo y forma, se acuerde unirlo al expediente de su razón, teniendo por interpuesto respetuoso recurso gubernativo contra la Calificación Negativa arriba referenciada, para que en mérito de cuanto en él se contiene, y previos los trámites legales oportunos, se sirva recovar la calificación acordando haber lugar a practicar la inscripción de la anotación preventiva interesada. Es justicia que respetuosamente pido en Zaragoza para Ejea de los Caballeros a 20 de diciembre de 2005. Fdo. María Jesús Carnero López».

#### V

Una vez interpuesto el recurso, el Registrador interino de Ejea de los Caballeros, realizó las siguientes actuaciones: 1.–Notificación del recurso interpuesto al Registrador que suscribió la calificación, don Juan Ignacio Madrid Alonso, a efectos de mantenimiento o revocación de la nota de calificación. 2.–Notificación al Notario autorizante, quien formuló las siguientes alegaciones: «...1.º) Que únicamente van referidas al asunto controvertido, referente a si la actuación y cobro de honorarios por parte del arquitecto, están o no incluidos, en el concepto de “obras”, “obras contratadas” y si es un “coste de las mismas” que de lugar a un aumento de valor de las fincas objeto del contrato. 2.º) Con los sucesivos cambios sociales, económicos y jurídicos producidos en las últimas décadas, no se entiende la realización de una “obra”, sin la actuación inicial, necesaria e imprescindible del arquitecto, cuyo proyecto de “obra”, marca el inicio de cualquier construcción; sin su actuación continuada, mediante la dirección de “obra” y sin su actuación final, con el certificado de fin de “obra”. En todas estas actuaciones, el léxico no solo técnico y jurídico sino también popular, hace mención a que el arquitecto redacta el proyecto de obra, dirige la obra y expide el certificado final de obra, por lo que, hoy en día, manifestar que el arquitecto no interviene en las “obras contratadas” o que su actuación no es un coste mas de las obras, no se sostiene jurídica ni económicamente. Es totalmente contrario y extraño a la realidad viva y cotidiana 3.º) El privilegio del acreedor refaccionario se lleva a cabo sobre la base de que ha existido un aumento de valor en el patrimonio del deudor como consecuencia de las obras realizadas. La actuación profesional del arquitecto implica, por si, un aumento de valor en la construcción, al ser necesario para llevar a cabo, entre otras cosas, la declaración de “obra nueva”. 4.º) Por todo ello se debe incluir como Crédito Refaccionario el derecho del Arquitecto al cobro de sus honorarios y, en mayor medida, si hay un reconocimiento de deuda, por parte del deudor, en escritura pública, realizando la correspondiente anotación preventiva del Crédito Refaccionario sobre las fincas objeto del mismo. Y ello, con independencia de la posibilidad de cobro, por el procedimiento ejecutivo normal que se deriva de un título ejecutivo (Escritura Pública de Reconocimiento de Deuda). En Zaragoza a tres de enero de dos mil seis. Firma llegal.»

3. Notificación a los titulares de derechos sobre la finca y a los titulares cuyos derechos constan presentados.

4. El citado Registrador interino, al no haber recibido más alegaciones que la reseñada, ni comunicación del Registrador firmante de la nota de calificación recurrida procedió a enviar el expediente a este Centro Directivo para su tramitación, junto con certificación literal del historial registral de las fincas, teniendo entrada el expediente en el Registro del Ministerio de Justicia el día 18 de enero de 2006.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 42, 55, 59 a 64 y 92 a 95 de la Ley Hipotecaria y 155 a 160, 166, 197 y 206 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 1987, 30 de marzo de 1990 y 21 de julio de 2000 y las Resoluciones de este Centro Directivo de 14 de junio

de 1899, 9 de junio de 1911, 29 de marzo de 1954, 10 de diciembre de 1999 y 12 de marzo de 2004.

1. Tal y como resulta de los antecedentes de hecho antes reseñados, se discute en este recurso acerca de la posibilidad de extender, a los honorarios profesionales de un Arquitecto, la garantía consistente en la anotación preventiva que a favor del acreedor refaccionario prevé el número ocho del artículo 42 de la Ley Hipotecaria.

2. No obstante, y con carácter previo al examen y resolución del recurso, esta Dirección General, ha de precisar lo siguiente:

a) Que, por así disponerlo el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, la resolución del recurso deberá versar, exclusivamente, sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma, razón por la cual este Centro Directivo no puede tomar en consideración la serie de documentos –anexos– que la recurrente acompaña a su escrito de interposición del recurso.

b) Que pese a no haber sido cuestionado en la calificación registral (es más, parece que la calificación que accede a la práctica de la anotación de suspensión solicitada lo da por válido), este Centro Directivo no puede compartir el criterio que presumiblemente ha inspirado al Notario para entenderse habilitado para extender la diligencia subsanatoria antes reseñada y cree, por ello, conveniente recordar su criterio, recientemente puesto de manifiesto, entre otras, en las resoluciones de 27 de septiembre y 20 de diciembre de 2005 (ambas del Servicio del Sistema Notarial), en el sentido de que lo que el artículo 153 del Reglamento Notarial permite es que el propio Notario subsane por sí mismo las omisiones, cuando su evidencia resulte del propio documento o de otros tenidos en cuenta para su confección. Ahora bien, el citado precepto en modo alguno le habilita para suplir, o presuponer, declaraciones de voluntad exclusivamente reservadas a las partes y que, al implicar verdadera prestación de consentimiento de naturaleza gocial, solo de ellas, o de sus representantes, pueden proceder.

Y es que, como también tuvo ocasión de manifestar este Centro Directivo al resolver otros Recursos Gubernativos (vid. por todas la resolución de 23 de julio de 2005), lo que el artículo 153 del Reglamento Notarial permite al Notario es la subsanación de errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los instrumentos públicos, pudiendo afectar, incluso, a elementos relevantes del negocio de que se trate, pero sólo cuando pueda comprobarse, con claridad meridiana, que se trata de mero error material, por resultar así atendiendo al contexto del documento y a los inmediatamente anteriores y siguientes, a las escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado. En resumen, que en tales supuestos la legislación notarial no exige un nuevo consentimiento de los otorgantes, porque se estima que tal rectificación lo único que hace es expresar ahora con exactitud la voluntad que aquellos manifestaron con ocasión del otorgamiento del documento rectificado, sin que sea necesario ese nuevo consentimiento para que el documento rectificador produzca todos los efectos registrales; ahora bien, los escasos supuestos en que se permite la subsanación de forma unilateral son claramente excepcionales y, por tanto, su interpretación ha de ser restrictiva y limitada a defectos formales del instrumento, nunca a su contenido de fondo, cláusulas o estipulaciones, para los que se precisa, como queda dicho, el consentimiento (por sí o debidamente representados) de quienes inicialmente lo prestaron o de sus causahabientes.

No obstante lo anterior, al no haber sido puesto de relieve este extremo –como defecto– en la calificación registral, este Centro Directivo no puede considerarlo –ni tratarlo– como tal, a efectos de resolución de este recurso, si bien advierte –y recuerda– la necesidad de ceñir la utilización del procedimiento subsanatorio del artículo 153 del Reglamento Notarial a los supuestos –y con la observancia de los requisitos antes indicados.

3. Y entrando en el examen del recurso, y toda vez que la problemática del mismo gira en torno a la posible extensión, a los honorarios profesionales de un Arquitecto, de la garantía concedida al acreedor refaccionario, hay que partir de una afirmación que es pacífica, en tanto que generalmente admitida tanto por la doctrina como por jurisprudencia del Tribunal Supremo, y es que no la legislación hipotecaria la que corresponde definir el concepto de lo que se entiende por crédito refaccionario, sino a la legislación civil sustantiva, perteneciendo a aquélla solamente la publicidad en materia inmobiliaria; ahora bien, también hay que poner de relieve que en nuestro Ordenamiento Jurídico no existe ninguna norma que hasta el momento presente haya abordado la tarea de definir el crédito refaccionario (para la Real Academia Española de la Lengua, el calificativo «refaccionario», referido a un crédito, viene a indicar que procede de dinero invertido en fabricar o reparar algo, con provecho no solamente

para el sujeto a quien pertenece, sino también para otros acreedores o interesados en ello).

No obstante, la más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo, a la hora de proporcionar rasgos definitorios de esta figura, ha puesto de manifiesto que el crédito refaccionario no nace necesariamente de un préstamo, en el sentido técnico-jurídico que ha de darse a dicho contrato, sino también de aquellos otros que hayan contribuido por modo directo al resultado de una construcción, reparación, conservación o mejora de un inmueble, refiriéndolo a toda relación jurídica que implique un adelanto por el contratista al propietario; y que la palabra anticipar, que usa el artículo 59 de la Ley Hipotecaria para anotar las cantidades entregadas de una vez o de modo sucesivo, ha de entenderse de modo amplio y comprensivo del adelanto que el contratista ha de hacer para ejecutar la obra, siendo la palabra «cantidad» una referencia a la valoración y determinabilidad a que alude el artículo. 1273 del Código Civil, máxime cuando el artículo 60 de la propia ley habla de «dinero o efectos en que consistan los mismos créditos»; y todo ello superando anteriores pronunciamientos del mismo Tribunal Supremo que habían aplicado el que se podría calificar como concepto estricto de crédito refaccionario, ciñéndolo al derivado de un contrato de préstamo.

Ahora bien, dicha reciente jurisprudencia también se ha cuidado de remarcar que «tal concepto amplio de crédito refaccionario no autoriza, empero, su extensión indiscriminada a todo el que tenga su origen en el suministro de bienes o servicios que guarden cualquier tipo de relación con bienes inmuebles»; y es que de esos casos, calificados como supuestos de crédito refaccionario por el Alto Tribunal, se desprendería que el acreedor había ejecutado la propia obra del edificio o bien había suministrado elementos integrados de forma fija en el inmueble en cuestión.

4. Por lo que se refiere a la especial posición que desempeña el Arquitecto en el proceso constructivo, en tanto que agente de la construcción (vid. artículo 12 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; texto legal básicamente centrado en el tratamiento de las posible responsabilidades), es cierto que existe alguna corriente doctrinal partidaria de extender a los honorarios devengados por tales profesionales la condición de créditos refaccionarios; no faltando, por contra, opiniones que reconducen la actividad desplegada por determinados agentes de la edificación, entre los que obviamente se encuentra el Arquitecto, a otros ámbitos (se ha citado en tal sentido, por ejemplo, el de la propiedad intelectual), ante lo dudoso que puede llegar a ser establecer hasta qué punto tal actividad supone un incremento de valor de la cosa (no se olvide que la incorporación del valor en el bien objeto de refacción, que no en el patrimonio del deudor como parece dar a entender el Notario en sus alegaciones, es lo que tradicionalmente ha venido a justificar la preferencia reconocida a favor del crédito refaccionario).

5. Ahora bien, en el reducido margen de este recurso gubernativo, no procede en modo alguno que este Centro Directivo se plantee esa posible extensión, puesto que, ciñéndonos al examen de la nota de calificación recurrida y a los concretos términos en que aparece redactada la escritura, tiene razón el registrador cuando pone de manifiesto que para solicitar anotación preventiva de crédito refaccionario es requisito imprescindible acreditar la naturaleza refaccionaria del crédito en cuestión, algo que aquí no ha tenido lugar toda vez que:

a) La situación registral relativa a las fincas respecto de las que se deniega la anotación, y que aparece reflejada en las notas registrales incorporadas, indica que aquellas aparecen como inscritas como rústicas, expresándose en el título que son fincas rústicas pero aptas para la construcción de viviendas (calificación, dicho sea de paso, peculiar, a los efectos de la regulación de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, de la Comunidad Autónoma de Aragón), teniendo que efectuar al registrador su calificación a la vista de lo que resulte de los documentos presentados y de los asientos del Registro, por lo que no han de ser ahora tenidos en cuenta (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria) los diversos documentos que la recurrente acompaña a su recurso.

b) Del propio redactado de la escritura pueden extraerse otras consecuencias no menos relevantes para el caso, puesto que en ella se indica:

1.º) Que, «como consecuencia de las relaciones existentes entre los otorgantes, derivadas de distintos Proyectos Técnicos realizados», la mercantil «Clippet Inversiones, S. L.», tiene contraída determinada deuda con la Arquitecto ahora recurrente (incorporándose dos minutos de honorarios que aluden a un proyecto de ejecución de viviendas unifamiliares aisladas situadas en la Partida de las Eras, s/n del municipio de Sádaba, si bien la descripción de las dos fincas objeto de la escritura expresa que ambas se localizan en «la partida del Portal de la Calle Mayor» de dicha localidad).

2.º) Y que con el fin de llegar a un acuerdo ambas partes sobre la devolución de la cantidad total adeudada, y determinar la forma de pago, otorgan una escritura de «reconocimiento de deuda con carácter refaccionario»; como si atribuir tal carácter a una deuda dependiera, sin más, de la pura voluntad las partes.

c) Ha de tenerse también en cuenta lo que señala el Registrador en la calificación recurrida, al fundamentar su negativa, cuando indica que «sobre las citadas fincas tampoco se ha inscrito ninguna declaración de obra nueva» (algo que también pone de manifiesto el titular interino del Registro al practicar la anotación de suspensión); dato que viene a corroborar la escasa precisión del texto de la escritura a la hora de intentar establecer una relación que teóricamente pudiera haber amparado la práctica de la anotación (como posible crédito refaccionario) a favor del acreedor –si es que eso se pretendía–, estableciendo la ligazón del crédito adeudado –con el carácter de refaccionario– respecto de las fincas sobre las pudiera recaer.

d) A la vista del propio tenor de la escritura resulta, por último, que en este caso tampoco sería posible constatar algo inexcusable para practicar –hipotéticamente– una anotación preventiva como la pretendida, toda vez que es comúnmente admitida la necesidad de que se hayan materializado las inversiones previstas pues, de no ser así, no se habría producido la incorporación del valor en el bien, algo que, como antes se indicó, es lo que tradicionalmente ha venido a justificar la preferencia reconocida a favor del crédito refaccionario.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los fundamentos anteriores.

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 abril de 2006.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Ejea de los Caballeros.

## 9705

*RESOLUCIÓN de 7 de abril de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Manuel Melgarejo Soler contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Elche n.º 1, por la que se suspende la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo prorrogada judicialmente antes de entrar en vigor la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.*

En el recurso interpuesto por don Manuel Melgarejo Soler contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Elche n.º 1, don Francisco Gaspar Riquelme Rubira, por la que se suspende la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo prorrogada judicialmente antes de entrar en vigor la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

### Hechos

#### I

Con fecha 10 de noviembre de 2005 se presenta en el Registro de la Propiedad número 1 de Elche bajo el asiento número 125 del Diario 200 una instancia privada suscrita el 4 de noviembre de 2005 por don Manuel Melgarejo Soler, en la que solicitaba como propietario de la finca registral 34186 la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo letra E de 19 de diciembre de 1991 que pesaba sobre la misma, prorrogada en 1995.

#### II

La referida finca aparece actualmente gravada con anotación preventiva de embargo letra E extendida a favor de Banco Exterior de España con fecha de 19 de diciembre de 1991 y prorrogada por cuatro años por la anotación letra LL de fecha 2 de noviembre de 1995, que grava la finca de su propiedad número 34186, inscrita al Folio 225, del Libro 814, Tomo 1205 de dicho Registro.

#### III

Ante la citada solicitud de cancelación por caducidad, con fecha 30 de noviembre de 2005 fue extendida la siguiente nota de calificación: «Prevía calificación de la precedente instancia se deniega la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra E –así como la de prórroga letra LL– del mismo por los siguientes: Hechos: 1.º En el precedente documento consistente en una instancia suscrita en Elche el 4 de los corrientes por don Manuel Melgarejo Soler, mayor de edad, con Documento

Nacional de Identidad número 21948206-L, presentada a las 13.45 horas del día 10 de los corrientes, asiento 125 del Diario 200. 2.º En dicha instancia se decreta la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra E, así como la de su prórroga letra LL. Fundamentos de derecho: Respecto de la cancelación solicitada se hace constar que no procede cancelar por caducidad las anotaciones preventivas de embargo prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil –8 de enero de 2001– porque el principio de seguridad jurídica e irretroactividad de las normas prevenidas en el artículo 9 de la Constitución Española exigen que las leyes se apliquen en el tiempo que permanezcan en vigor sin que puedan desplegarse sus efectos más allá, salvo que las mismas leyes dispongan su propia retroactividad –artículo 2.3 del Código Civil–. El texto del artículo 86 de la Ley Hipotecaria invocado por el interesado y por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 21 de julio de 2005, –BOE de 12 de octubre de 2005–, debe su redacción al apartado dos de la disposición final novena de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, cuya entrada en vigor tuvo lugar el 8 de enero de 2001. Las anotaciones preventivas que ahora se pretenden cancelar por caducidad fueron anotadas y prorrogadas con anterioridad al 8 de enero de 2001, en consecuencia, el simple examen de sus fechas impone que su régimen jurídico aplicable es el anterior a la entrada en vigor de dicha Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que habrá que estar a lo dispuesto en el anterior artículo 86 de la Ley Hipotecaria, puesto en relación con el artículo 199.2.º de su Reglamento. Así viene a reconocerlo la propia Ley de Enjuiciamiento Civil al establecer en su disposición transitoria séptima, 2, que «las medidas cautelares ya adoptadas antes de entrar en vigor esta Ley se regirán por las disposiciones de la ley anterior, pero se podrá pedir y obtener su revisión y modificación con arreglo a la presente Ley». A esta misma conclusión llegó a doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Instrucción dictada al efecto con fecha 12 de diciembre de 2000 –BOE de 22 de diciembre de 2000–, Resoluciones de 11 y 23 de mayo de 2002 y 18 de junio de 2005 –BOE de 10 de agosto de 2005–. De cuanto antecede resulta improcedente cancelar por caducidad la anotación preventiva practicada y prorrogada con anterioridad a indicada fecha de entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, hasta tanto no se presente mandamiento judicial ordenándolo, o se acredite que han transcurrido seis meses desde que se dictara el auto de aprobación de remate una vez consignado el precio correspondiente por el adjudicatario. De no actuarse de esta forma se originaría, como dice la propia Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 18 de junio de 2005, una inseguridad jurídica en su tráfico inmobiliario, menoscabando de esta forma la función principal del Registro de la Propiedad como Institución Estatal garante de la seguridad jurídica de las transmisiones inmobiliarias y de las medidas cautelares de origen judicial que acceden al mismo estando sus asientos respectivos bajo la salvaguardia de los Tribunales. Toda la doctrina jurisprudencial anterior ha quedado perfectamente clarificada por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de noviembre último. Denegada pues la pretendida cancelación puede interponerse recurso en el plazo y forma previstas en los artículos 66, y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. O solicitar la calificación sustitutoria a que se refiere el artículo 19 de la Ley Hipotecaria, reformado por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre y el artículo 3 del Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto, en el plazo de quince días siguientes a su notificación. Elche, a (28 de noviembre de 2005), digo, 30 de noviembre de 2005. El Registrador de la Propiedad. Firma ilegible.»

#### IV

Frente a la referida nota de calificación el 2 de enero de 2006 tiene entrada en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Elche escrito suscrito el 29 de diciembre de 2005 por don Manuel Melgarejo Soler, por el que se interpone recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, alegando los siguientes argumentos:

1. La anotación de embargo cuya cancelación se solicita es la mencionada con la letra E y prorrogada por la LL de fechas 19 de diciembre de 1991 y 2 de noviembre de 1995 respectivamente. Ya en la solicitud de cancelación del embargo se invoca para ello la doctrina contenida en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de julio de 2005.

2. Resulta pues claro, a juicio del recurrente, que con independencia de la posición mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado hasta entonces, lo cierto es que según doctrina contenida en la Resolución de 21 de julio de 2005, posteriormente ratificada en otras Resoluciones; «transcurridos cuatro años de vigencia de la normativa sobre prórrogas contenida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 1/2000, sin que se haya procurado la prórroga de la anotación preventiva, hay que interpretar que transcurrido el indicado plazo la anotación preventiva y su plazo están caducadas y procede, por tanto, su cancelación».