

15473 *RESOLUCIÓN de 2 de agosto de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Eduardo de Delas y de Ugarte, en nombre y representación de la entidad Mercantil Rentnave, S. L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palamós a inscribir un acta de reivindicación de finca.*

En el recurso interpuesto por don Eduardo de Delas y de Ugarte, en nombre y representación, como Administrador Único, de la entidad Mercantil Rentnave, S. L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palamós, don Javier Guñales del Real, a inscribir un acta de reivindicación de finca.

Hechos

I

Mediante escritura de fecha 9 de diciembre de 1909, don V. B. y S. de S. A., cedió de forma gratuita a la Comandancia de Carabineros de la provincia de Gerona la finca registral 330 de Calonge, Registro de la Propiedad de Palamós. En dicha escritura se hizo constar que se reservaba el cedente para sí y para quienes le sucedan, en la finca denominada San Jorge, el derecho de reivindicar la porción de terreno cedida, pudiéndose incautar de ella siempre que la misma desaparezca del dominio del Cuerpo de Carabineros, por haber sido enajenada o abandonada por dicho instituto.

Por escritura pública de cesión de derechos autorizada el día 18 de enero de 2006 por el Notario de Girona, don Víctor Mateu Porcarse, se cedió el derecho a reivindicar la anterior finca a la entidad Rentnave, S. L.

Mediante acta autorizada por el Notario de Barcelona don Lorenzo P. Valverde García el día 3 de marzo de 2006, don Eduardo de Delas y de Ugarte, en nombre y representación, como Administrador Único, de la entidad Mercantil Rentnave, S. L., reivindicó la titularidad de la finca registral número 330 de Calonge, Registro de la Propiedad de Palamós, por haberse incumplido la condición impuesta en escritura de fecha 11 de octubre de 1909.

II

El día 17 de marzo de 2006 se presentó la citada acta en el Registro de la Propiedad de Palamós, causó el asiento 461 del Diario 46, y fue calificada negativamente por observarse los defectos siguientes defectos: «Registro de la Propiedad de Palamós Asiento número 461 Diario 46.—Entrada 1619/2006. Presentado el documento previa calificación registral del mismo conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción por los siguientes motivos: 1) Por no constar inscrito el derecho de reivindicar la finca, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, a favor de “Rentnave, S. L.”. 2) Por constar cancelado el derecho de reivindicar la finca, según nota al margen de la inscripción 9.^a de la finca 330, de fecha 18 de marzo de 2003, del tenor literal siguiente: “El derecho de reivindicar que resulta de la adjunta inscripción 9.^a, queda cancelado conforme al artículo 24 de la Ley de Bases del Patrimonio del Estado aprobada por Decreto 1022/1964 de 15 de abril, en la redacción dada en la Ley de Acompañamiento 53/2002 de 30 de diciembre, cuya cancelación practico con motivo de expedir certificación, cuya solicitud ha sido presentada a las 10 horas 30 minutos del pasado día 14, asiento 1.256, Diario 36, Palamós, 18 de marzo de 2003.” Palamós, 28 de marzo de 2006. El Registrador. Firma ilegible.»

III

La citada calificación negativa, de fecha 28 de marzo de 2006, fue notificada al interesado, y don Eduardo de Delas y de Ugarte, en nombre y representación, como Administrador Único de la entidad Rentnave, S. L., interpuso recurso contra la anterior calificación el día 27 de abril de 2006.

En dicho recurso alegó: 1.º Que de forma previa a la formalización del recurso solicitaba la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, de conformidad con el artículo 323.3 del mismo cuerpo legal. 2.º Que a fin de subsanar el defecto de falta de título inscrito y reanudar así el tracto sucesivo, se hace constar que se presentó en el Registro la correspondiente escritura publica de cesión de derechos autorizada por el Notario de Girona, don Víctor Mateu Porcar, en fecha 18 de enero de 2006 y que constituye el título de propiedad sobre el derecho a reivindicar. 3.º Que en el año 1992 se abandonaron los cuarteles existentes en dicha finca y consecuentemente, por la escritura de cesión de derechos la recurrente es titular del derecho de reivindicar expresado. 4.º Que la nota de calificación recurrida es escueta y falta de motivación jurídica suficiente, ya que se limita a citar los artículos que entiende aplicables sin justificar el cumplimiento de los requisitos que, a su juicio, concurren para poder entender que dicho

derecho está cancelado, contraviendo el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. 5.º Que existe una cancelación, practicada de oficio por el Registrador, que impide cualquier inscripción posterior y que ni tan siquiera fue notificada a los interesados para garantizar el derecho de contradicción que todo procedimiento administrativo debe respetar y así la Dirección General de Registros y del Notariado ha establecido, en múltiples resoluciones que para que opere la cancelación de un derecho inscrito, debe garantizarse la intervención de los interesados (Resoluciones de 2 de febrero de 2005 y 9 de diciembre de 2003). 6.º Que la Ley Hipotecaria establece taxativamente las causas por las que se cancelarán las inscripciones practicadas en el Registro, y siendo limitativas de derechos individuales, se entiende como numerus clausus, y por tanto sin que de oficio pueda cancelarse inscripción alguna por motivos diferentes (artículo 82 de la Ley Hipotecaria) y no se puede justificar su práctica de oficio de forma general, puesto que la modificación de los asientos e inscripciones practicadas quedan bajo la salvaguardia de los tribunales y son éstos los únicos con potestad para modificar el contenido del Registro (Resolución de 23 de abril de 2003). 7.º Que el Registrador para la cancelación del derecho se apoya en el Decreto 1022/1964, en su redacción dada por la Ley de Acompañamiento 53/2003 cuando esta normativa no resulta aplicable a este caso y consecuentemente ni es clara la extinción del derecho, ni procede la cancelación de la inscripción de dicho derecho por motivos de fondo. 8.º Que para que la reivindicación por el titular del derecho surta los efectos deseados por el cedente, y no existiendo norma legal alguna que resulte aplicable, tan sólo es necesario el presupuesto de que el Estado haya enajenado o abandonado la finca cedida. Pero aun entendiéndose aplicable la legislación aludida, el ejercicio del derecho de reivindicar debe prosperar: 1. Porque el abandono se ha producido con anterioridad al cumplimiento de los 30 años establecidos en la ley de 1964 —cuyo período finalizaría en 1994— al materializarse en 1992. 2. Porque no hay razones de interés público que justifiquen el abandono de la finca. 9.º Que por todo lo anterior se solicita: 1. la anotación preventiva de conformidad con el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria; 2. la anulación de la cancelación practicada del derecho de reivindicar sobre la finca 330 de Calonge del Registro de la Propiedad de Palamós, bien por improcedencia de la cancelación de oficio, bien por estimación de los motivos de fondo expuestos; 3. la inscripción, previa inscripción de la escritura de cesión de derecho, de la plena propiedad sobre dicha finca a favor Rentnave, S. L., como titular del derecho de reivindicar sobre la finca y por haberla reivindicado mediante acta de reivindicación de finca cuya denegación de inscripción se recurre.

IV

Por escrito de fecha 9 de mayo de 2006 el Notario autorizante del acta, don Lorenzo P. Valverde García, manifestó que nada tenía que alegar en relación al recurso que se sustancia.

V

Con fecha 15 de mayo de 2006, el Registrador de la Propiedad de Palamós emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de la misma fecha. En tal informe añadió determinados fundamentos de derecho no expresados en la calificación impugnada.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 20, 66, 40, 82 y 329 de la Ley Hipotecaria 420 de su Reglamento y 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, 21 de julio, 8 de octubre y 17 de noviembre de 2004, 4 de enero y 3 de octubre de 2005.

1. Se presenta en el Registro un acta de reivindicación de finca. El Registrador deniega la inscripción porque no consta inscrito el derecho de reivindicar la finca, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, a favor del recurrente y por constar cancelado el derecho de reivindicar. El interesado recurre.

2. En el fondo lo que se pretende por el interesado es la rectificación de determinados asientos del Registro, en este sentido, y como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones citadas en el «vistos»), el recurso ahora interpuesto es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los Tribunales para ventilar y contender sobre 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 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 agosto de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

15474 *RESOLUCIÓN de 3 de agosto de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Silvia Agustina Cárcel, en nombre del Ayuntamiento de Jávea, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Jávea a practicar una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña Silvia Agustina Cárcel, en nombre del Ayuntamiento de Jávea, frente a la negativa del Registrador de la propiedad de Jávea don Andrés Colorado Castellary, a practicar una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

En mandamiento dictado el 25 de abril de 2006 recaído en el Expediente Administrativo de Apremio número 900960000000040347 seguido por la Unidad de Recaudación del Ayuntamiento de Jávea contra don Feder W., se ordenó la anotación preventiva de embargo sobre determinada finca. En dicho mandamiento consta que la providencia de embargo ha sido notificada al deudor y a su cónyuge doña W. F. En el Registro de la Propiedad la finca figura inscrita a nombre de los cónyuges de nacionalidad checoslovaca y británica respectivamente, con sujeción a su régimen matrimonial.

II

Presentado el mandamiento en el citado Registro con fecha 26 de abril de 2006, no se practica la anotación, de acuerdo con la siguiente nota de calificación: Calificado el precedente mandamiento se deniega la Anotación Preventiva del Embargo que en el mismo se ordena sobre la finca registral 2.343, al folio 27, del tomo 1.321, libro 28 de Benitachell, inscrita a favor de don W. F. y doña Christine W. F. nacida P. J., no siendo suficiente la mera notificación a ésta de la diligencia de embargo a los solos efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, aplicable exclusivamente al régimen de la sociedad de gananciales regulado en el Código Civil español (artículo 20 de la Ley Hipotecaria; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo de 1978, 3 de julio de 1998 y 23 de noviembre de 2002). La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior nota de calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, dentro del término de un mes a contar desde la fecha de su notificación, en la forma y según los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, puede también instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, y Resolución de 1 de agosto de 2003 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por el que se aprueba el Cuadro de Sustituciones de los Registradores, con el fin de que el Registrador que corresponda según dicho cuadro pueda calificar y despachar, bajo su responsabilidad, el documento referido. Jávea, a 30 de marzo de 2006. El Registrador. Firma ilegible.

III

Doña Silvia Agustina Cárcel, en nombre del Ayuntamiento de Jávea, interpuso recurso contra la nota de calificación que consta en el apartado anterior, sobre la base de los siguientes argumentos: que hay que entender que la finca está inscrita proindiviso por partes iguales entre los cónyuges, por lo que debe anotarse el embargo. Los cónyuges están casados en régimen de comunidad de bienes. Dada la indeterminación del tipo de

comunidad de bienes, procede aplicar las normas generales de la comunidad de los artículos 393 y siguientes del Código Civil, resultando contrario al artículo 9.1 y 3 del Código Civil considerar que es una sociedad de gananciales, ya que no consta que se hayan estipulado capitulaciones matrimoniales pactando gananciales. De manera que el artículo 144 del Reglamento Hipotecario no resulta aplicable a este caso, dado que sólo se aplica a la sociedad de gananciales española. Desde la perspectiva del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva, la notificación del embargo al cónyuge no deudor excluye cualquier indefensión material de éste, habida cuenta que la Ley de Enjuiciamiento Civil contempla la intervención adhesiva litis consorcial en su artículo 13. Es doctrina de la Dirección General de los Registros y Notariado que cuando el embargo corresponde al cónyuge deudor sobre la cuota global que corresponde a un cónyuge sobre el patrimonio común desde el punto de vista procesal se permite que las actuaciones se sigan sólo contra el cónyuge deudor. Y desde el punto de vista registral, se permite la anotación preventiva sobre los inmuebles o derechos que se especifiquen en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor.

IV

El 18 de abril de 2006 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 del Código Civil; 9 y 20 de la Ley Hipotecaria; 51, 9.º, 92 y 93 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de marzo de 1978, 3 de julio de 1998 y 29 de octubre y 23 de noviembre de 2002.

1. Una finca aparece inscrita a favor de unos cónyuges de nacionalidad checoslovaca y británica, respectivamente, sin determinación de cuotas o partes indivisas y con sujeción a su régimen matrimonial.

Se presenta en el Registro mandamiento expedido por el Recaudador Municipal ordenando el embargo de la finca anteriormente expresada. El Registrador deniega la anotación por entender que debe entablarse el procedimiento no sólo contra el marido, sino también contra la esposa, no siendo suficiente la mera notificación, único trámite realizado con la misma.

El Ayuntamiento recurre alegando que hay que entender que la finca está inscrita proindiviso por partes iguales entre los cónyuges, por lo que debe anotarse el embargo.

2. Por fundadas que sean las afirmaciones de imprecisión de la inscripción, es lo cierto que es indiferente dilucidar si está inscrita en copropiedad por mitades indivisas o no. En consecuencia, habrán de aplicarse las normas que la legislación aplicable establezca para los bienes del matrimonio (cfr. artículos 9, 2 y 3 del Código Civil). En el caso de que no se acrediten las normas del derecho aplicable, como ocurre en el caso presente, puede solucionarse el problema dirigiendo la demanda contra ambos cónyuges, único supuesto en el que, si la anotación concluyera con la venta forzosa de la finca, el funcionario correspondiente podría actuar en representación de ambos titulares en caso de rebeldía.

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, 3 de agosto de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

15475 *RESOLUCIÓN de 4 de agosto de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Ricardo Martínez-Moya Fernández contra la negativa del registrador de la propiedad de Alicante número 3, a inscribir una escritura de constitución de servidumbre.*

En el recurso interpuesto por don Ricardo Martínez-Moya Fernández contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de constitución de servidumbre.