

Hechos**I**

Mediante escritura otorgada el 11 de enero de 2007, los representantes de las sociedades «Tilisos, S.L.» y «Agrurenor, S.L.» cedieron gratuitamente al Ayuntamiento de Liérganes una parcela para su destino a vial público, constituyendo, además, servidumbre sobre otra finca de su propiedad. En la misma escritura se solicita del Registrador la cancelación de una servidumbre de paso que grava la segunda de las fincas «por haber desaparecido la necesidad de paso que justificó su constitución» como consecuencia de la cesión operada por la escritura.

II

Presentada en el Registro, el Registrador inscribe la cesión y la constitución de servidumbre, suspendiendo la cancelación de servidumbre solicitada mediante la siguiente nota: La escritura pública autorizada por el Notario de Santander, don Javier Asín Zurita, el día 11 de enero de 2007, número 69 de protocolo, la cual se ha presentado en este Registro el día 26 de enero de 2007, asiento 1051 del Diario 11, ha sido calificada por el Registrador que suscribe, quien, una vez examinados los antecedentes que aparecen en los libros de este Registro, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada en cuanto a la extinción de la servidumbre que recae sobre la finca registral 4300 del Ayuntamiento de Liérganes por los motivos que constan en los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: En la escritura calificada se realizan varias operaciones de cesión para viales y constitución de servidumbre que afectan a las fincas registrales 4.300 y 10.174 del Ayuntamiento de Liérganes. Después de las descritas operaciones, en el apartado letra C de la disposición, se solicita por parte de las sociedades titulares de dichas dos fincas la extinción de la servidumbre de paso que grava la finca 4.300 a favor de la finca registral 4.883 por haber desaparecido la necesidad que motivó su constitución, pero la finca que es el predio dominante de la servidumbre está inscrita a nombre de la entidad «Tres Mares SA», que no comparece en la escritura para prestar su consentimiento para la cancelación. Fundamentos de derecho. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece en sus dos primeros párrafos lo siguiente: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada». Por otro lado, el artículo 82 de la Ley Hipotecaria establece la necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor está practicada una inscripción para su cancelación, a no ser que la extinción del derecho inscrito resulte de la Ley o del propio título de constitución del derecho, lo que no sucede en este caso. Por todo ello se suspende la inscripción de la escritura calificada en cuanto a la extinción de la servidumbre que grava la finca registral 4.300 del Ayuntamiento de Liérganes, por no consentir la cancelación la entidad que es titular de la finca a cuyo favor se constituyó la servidumbre. Contra esta calificación se puede interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde que se reciba la presente calificación, con arreglo a los artículos 322 a 329 de la Ley Hipotecaria, por medio de escrito presentado en este Registro. También se puede acudir directamente ante el Juzgado competente por razón de la situación de la finca en el plazo de dos meses contados desde que se reciba la presente calificación, según las normas del juicio verbal previstas en los artículos 437 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, en la medida que sean aplicables, las disposiciones del artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Por último, se puede instar la aplicación del cuadro de sustituciones a que se refieren los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria, desarrollados por el R.D. 1039/2003, de 1 de agosto, en el plazo de quince días a contar desde que se reciba esta comunicación. Solares, a 5 de febrero de 2007. El Registrador. Fdo. Ricardo Mantecón Trueba.

III

El representante de las sociedades antedichas recurrió la calificación alegando que el artículo 568 del Código Civil permite la petición de cancelación de la servidumbre, que debe realizarse sin necesidad de consentimiento del titular o resolución judicial pues el artículo 82 de la Ley Hipotecaria permite tal cancelación cuando así resulte del mismo título por el que se practicó la inscripción, pues la servidumbre se ha extinguido dado el planeamiento urbanístico existente.

IV

El Registrador emitió el correspondiente informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 568 del Código Civil y 82 de la Ley Hipotecaria.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si puede el Registrador cancelar una servidumbre de paso por haber perdido su utilidad, de conformidad con lo que establece el artículo 568 del Código Civil.

2. La cuestión ha de ser resuelta negativamente. Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales (cfr. artículo 1,3 de la Ley Hipotecaria). Como consecuencia de ello, para cancelar un derecho –como en el presente supuesto es una servidumbre inscrita a favor de un tercero– es preciso el consentimiento de su titular (el expresado tercero). Si falta dicho consentimiento es precisa una resolución judicial en procedimiento entablado contra tal titular, no sólo por imperativo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, sino por aplicación del artículo 24 de la Constitución Española que proscribiera la indefensión. La única forma en que pudiera cancelarse sin dicho consentimiento sería que, en el título constitutivo de la servidumbre se hubiera pactado un procedimiento para su cancelación sin necesidad del mismo (supuesto del artículo 82 párrafo 2) y acreditando las circunstancias pertinentes sin necesidad de juicio contradictorio.

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, 13 de julio de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

14843 *RESOLUCIÓN de 14 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Gerencia Municipal de Urbanismo de La Laguna, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 2 de dicha localidad a inscribir un convenio urbanístico.*

En el recurso interpuesto en representación de la Gerencia Municipal de Urbanismo de La Laguna (Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna) por Don Francisco Gutiérrez García, en su calidad de Consejero-Director de la misma, contra la negativa del titular del Registro de la Propiedad número dos de dicha localidad, Don Octavio Linares-Rivas Lalguna, a inscribir un convenio urbanístico.

Hechos**I**

El 10 de noviembre de 2005, el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna aprobó la propuesta de Convenio de Gestión Concertada por suscribir entre el Ayuntamiento y la entidad «Organización Oro, S.L.» para la ejecución de la Unidad de Actuación Geneto 17, así como el Proyecto de Urbanización de dicha Unidad de Actuación, por el sistema de concierto, a favor de la citada sociedad.

El 13 de julio de 2006, se suscribe Convenio Urbanístico de Gestión Concertada entre el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna y la entidad «Organización Oro, S.L.».

El 14 de julio de 2006, mediante oficio del Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de La Laguna, se remite al Registro de la Propiedad número dos de La Laguna certificado del acuerdo adoptado por el citado Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna el 10 de noviembre de 2005, dos ejemplares del Convenio original suscrito el 13 de julio de 2006 ante la Secretaria Delegada de la Gerencia de Urbanismo de La Laguna y copia del Proyecto de Gestión concertada. Ello, «a los efectos de proceder a la inscripción del Convenio Urbanístico de Gestión Concertada de la Unidad de Actuación GE-17 del P.G.O. de La Laguna aprobado el 10 de noviembre de 2005, por Acuerdo plenario», expresándose en el oficio que dicho título «es instrumento de gestión con capacidad reparcelatoria», y solicitándose «la inscripción de la operación reparcelatoria aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de la Laguna».

II

El documento presentado fue calificado por parte del titular del Registro con la siguiente nota:

«Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna número Dos.

Calificado el precedente documento, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, suspendo la inscripción del documento que antecede por:

Hechos: Se presenta certificación expedida con fecha 14 de julio de 2006 por la Gerencia de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de La Laguna, en la que consta la aprobación definitiva del Convenio Urbanístico de Gestión Concertada de la Unidad de Actuación GE-17 del P.G.O. de La Laguna, a la que se transcribe el mismo.

Fundamentos de Derecho: Según el artículo 77.3 del Decreto 183/2004 de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias los convenios urbanísticos de gestión concertada deberán formalizarse en escritura pública, exigencia que también se recogía en el artículo 109.1 del Real Decreto 1/2000 de 8 mayo, texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, entendiéndose por escritura pública únicamente el documento público autorizado por Notario, de ahí la necesidad de elevar el presente Convenio a escritura pública.

Esta falta se califica de subsanable no tomándose anotación por defecto subsanable al no haber sido solicitado por el presentante.

Contra la precedente nota podrán recurrir directamente ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en el que esté situado el inmueble en el plazo de dos meses contados de la notificación de la calificación, siendo de aplicación las normas del Juicio verbal previstas en los artículos 437 y ss. de la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil y, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Sin perjuicio de ello, también podrán acudir, si quieren, a la reclamación potestativa y previa a la demanda judicial, en el recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en los términos previstos en el artículo 66, 324, 327 y 328 de la Ley Hipotecaria. Asimismo puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a lo establecido en los artículos 19 bis, y 275 bis de la citada Ley Hipotecaria, y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Notificada la anterior nota al Notario y al presentante del documento, a efectos de lo dispuesto en los artículos 322, 323 y 324 de la Ley Hipotecaria.

La Laguna, a 11 de septiembre de 2006. El Registrador. Firma ilegible.»

III

Don Francisco Gutiérrez García, en representación de la Gerencia Municipal de Urbanismo de La Laguna, interpuso recurso contra la nota de calificación alegando, en síntesis:

1. Como antecedentes de hecho:

a) Que en fecha 10 de noviembre de 2005, por Acuerdo plenario, punto 29, se aprobó definitivamente el Convenio Urbanístico de Gestión Concertada así como el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación GE-17 del Plan General de ordenación del municipio de La Laguna, por el sistema de concierto, a favor de la entidad mercantil Organización Oro, S.L., habiéndose suscrito, con fecha 13 de julio de 2006, el correspondiente Convenio Urbanístico de Gestión Concertada entre el Excmo. Ayuntamiento de La Laguna y la entidad Organización Oro, S.L, para el desarrollo de la Unidad de Actuación en suelo urbano no consolidado GE-17, a los efectos de culminar la gestión del ámbito.

b) Con fecha 14 de julio de 2006, mediante oficio del Sr. Consejero-Director, se da traslado del correspondiente Convenio a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad nº 2 de San Cristóbal de La Laguna como en anteriores ocasiones, oficio que expresaba que teniendo en cuenta que el artículo 32 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre (cuyo título es instrumento de gestión con capacidad reparcelatoria), establece que de acuerdo a los contenidos, limitaciones y efectos determinados para cada caso según el sistema que desarrollan, podrán incluir operaciones de reparcelación urbanística los instrumentos de gestión (entre los que se encuentran los Convenios urbanísticos de Gestión Concertada), se solicitaba la inscripción de la operación reparcelatoria aprobada por el Excmo. Ayto. de La Laguna, a cuyo efecto se remitía certificado del acuerdo así como dos ejemplares de Convenio original firmada ante la Secretaría Delegada de la Gerencia de Urbanismo de La Laguna, y copia autenticada del Proyecto de Gestión Concertada

que consta aprobado definitivamente y del que forma parte el citado Convenio Urbanístico.

2) Y alegaba los fundamentos de derecho que se resumen así:

a) Que el artículo 32 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, regula los instrumentos de gestión con capacidad reparcelatoria, en desarrollo del Texto Refundido, y establece que de acuerdo a los contenidos, limitaciones y efectos determinados para cada caso según el sistema que desarrollan, podrán incluir operaciones de reparcelación urbanística una serie de instrumentos de gestión entre los que se encuentran los Convenios urbanísticos de gestión concertada, el cual es un documento con capacidad reparcelatoria, de acuerdo con la legislación urbanística.

b) Que si bien es cierto que el artículo 109.1 del Texto Refundido de las Leyes de ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, expone que el establecimiento del sistema de concierto requerirá la aprobación de un convenio urbanístico de gestión suscrito por todos los propietarios y formalizado en escritura pública, ello ha de ser interpretado hermenéuticamente con la legislación hipotecaria y urbanística, observándose cierta contradicción entre lo que establece el artículo 109.1 del Texto Refundido de las Leyes de ordenación del Territorio de Canarias, por un lado, con el artículo 48 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, y por otro, con el propio Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, del Ministerio de Justicia.

c) Que prima en este caso el principio de competencia estatal para entender la pretensión de esta Gerencia, que no es otra que estimar los convenios urbanísticos de gestión concertada como documentos jurídicos-administrativos con capacidad reparcelatoria, y por tanto inscribibles como tales en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la legislación hipotecaria, siendo la elevación a escritura pública una opción de la Administración y particulares, y no una obligación legalmente exigible, pues dicho precepto 109.1 del Texto Refundido esgrimido por el Registro de la Propiedad para suspender la inscripción del documento administrativo válidamente emitido ha de ser interpretado desde la óptica de la legislación hipotecaria, ya que por el principio de competencia, dicha legislación es competencia exclusiva del Estado, y las CC.AA. sólo ostentan la competencia en materias de urbanismo.

Citaba también, en apoyo de esta postura, lo dispuesto en los artículos 4, 6 y 7 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; 1216 del Código Civil y 317 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (definición de documentos públicos), 162 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local y 46.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 enero de 1999.

d) Que el artículo 1.2 del Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, establece que son actos inscribibles, entre otros, las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las Leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico, señalando el artículo 2, apartados 2 y 3 del mismo Reglamento, que los actos administrativos se inscribirán mediante certificación administrativa de la misma naturaleza, que será expedida por el Secretario de la entidad u órgano actuante, con inserción literal del acuerdo adoptado. Asimismo, el artículo 3 del citado Reglamento, expresa que los documentos administrativos mencionados se presentarán acompañados con planos de situación, estableciendo el artículo 29 del citado Reglamento que los terrenos objeto de cesión obligatoria se inscribirán a favor de la Administración actuante.

Alegaba, también, lo manifestado por esta Dirección General en Resoluciones de 3 de octubre de 1996, 27 de abril de 1993 y 2 de enero 1988, en el sentido de que la sola certificación del Secretario del Ayuntamiento respectivo, es título formal suficiente para la inscripción a favor de la entidad recurrente de tales terrenos, y que el título por el que se acredita un posible deber urbanístico de cesión de viales, puede ser título suficiente para acreditar la traslación del dominio operada con esa ejecución (Resolución de 27 de abril de 1993).

e) Que no tiene sentido que no proceda la inscripción de las cesiones obligatorias que la legislación establece, entre las que se encuentran las recogidas en el Convenio de gestión concertada, ya que la finalidad última de dicho documento es culminar la gestión con la equidistribución equitativa de beneficios y cargas, por lo que si se acepta la inscripción de las cesiones, como resulta en la práctica diaria en numerosas ocasiones, a través del documentos administrativos válidamente emitidos, ha de procederse igualmente, a inscribirse a través del Convenio de gestión concer-

tada, que no es otra cosa sino un documento administrativo, y por tanto inscribible.

f) Que de lo expuesto había que concluir lo siguiente:

1.º En los proyectos de equidistribución a que se refiere el citado Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias están englobados los instrumentos que establece la legislación urbanística con capacidad reparcelatoria, entre los que se encuentran los convenios urbanísticos de gestión concertada.

2.º La competencia para regular el acceso de dichos instrumentos al Registro de la Propiedad es estatal, resultando de aplicación lo dispuesto por el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, donde se establece que uno de los títulos idóneos para la inscripción de la reparcelación es la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto, como sucede en este caso.

IV

El funcionario calificador, mediante escrito fechado el 26 de octubre de 2006, remitió el expediente a este Centro Directivo, así como la documentación pertinente –sic–, poniendo de manifiesto que esta última se había recibido en el Registro en la fecha indicada y figurando al final la nota recurrida.

Con fecha 5 de febrero de 2007, esta Dirección General remitió oficio al titular del Registro de la Propiedad número dos de La Laguna, trasladándole que, para mejor proveer, había acordado que dicho funcionario remitiera la certificación expedida el 14 de julio de 2006 por la Gerencia de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de La Laguna, contestando aquel, en fecha cinco de marzo de 2007, que la certificación solicitada había sido retirada por el presentante, ya que, por escritura autorizada ante Notario de La Laguna el día 16 de octubre de 2006, se había practicado la inscripción de dicho convenio urbanístico.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 109 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (modificado parcialmente por la Ley 4/2006, de 22 de mayo); 1216 y 1217 del Código Civil; 18, 19 bis, 66, 322, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 99 de su Reglamento; 144 del Reglamento Notarial; 32, 48 y 77 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias; 2, 4, 5, 6 y 7 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de esta Dirección General de 20 y 22 de febrero de 2007.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este recurso los siguientes:

a) Con fecha 10 de noviembre de 2005, el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de la Laguna aprobó la propuesta de Convenio de Gestión Concertada por suscribir entre el Ayuntamiento y la entidad «Organización Oro, S.L.» para la ejecución de la Unidad de Actuación Geneto 17, así como el Proyecto de Urbanización de dicha Unidad de Actuación, por el sistema de concierto, a favor de la citada sociedad.

Con fecha 13 de julio de 2006, se suscribe el Convenio Urbanístico de Gestión Concertada por el Consejero-Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, y el representante de la entidad «Organización Oro, S.L.», ante la Secretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Con fecha 14 de julio de 2006, mediante oficio del Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de La Laguna, se remite al Registro de la Propiedad número dos de La Laguna certificado del acuerdo adoptado por el citado Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna en fecha 10 de noviembre de 2005, dos ejemplares del Convenio original suscrito el 13 de julio de 2006 ante la Secretaria Delegada de la Gerencia de Urbanismo de La Laguna y copia del Proyecto de Gestión concertada. Ello, «a los efectos de proceder a la inscripción del Convenio Urbanístico de Gestión Concertada de la Unidad de Actuación GE-17 del P.G.O. de La Laguna aprobado el 10 de noviembre de 2005, por Acuerdo plenario», expresándose en el oficio que dicho título «es instrumento de gestión con capacidad reparcelatoria», y solicitándose «la inscripción de la operación reparcelatoria aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de la Laguna».

b) El Registrador, en su nota, suspende la inscripción por defecto subsanable que basa en la aplicación al caso del artículo 77.3 del Decreto 183/2004 de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, precepto que determina que los convenios urbanísticos de gestión concertada deberán

formalizarse en escritura pública (exigencia que también se recogía en el artículo 109.1 del Real Decreto 1/2000 de 8 mayo, texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias), debiendo entenderse por escritura pública únicamente el documento público autorizado por Notario.

c) La Gerencia de Urbanismo recurre la anterior calificación en base a los fundamentos antes expuestos, haciendo especial hincapié en el que denomina principio de competencia estatal, entendiendo que los convenios urbanísticos de gestión concertada son documentos jurídicos-administrativos con capacidad reparcelatoria, y por tanto inscribibles como tales en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria, siendo la elevación a escritura pública una opción de la Administración y particulares, y no una obligación legalmente exigible, toda vez que el artículo 109.1 del Texto Refundido, esgrimido por el Registrador de la Propiedad para suspender la inscripción del documento administrativo válidamente emitido, ha de ser interpretado desde la óptica de la legislación hipotecaria, ya que en virtud del citado principio de competencia, dicha legislación es competencia exclusiva del Estado, y las Comunidades Autónomas sólo ostentan la competencia en materias de urbanismo.

2. Antes de resolver el presente recurso, este Centro Directivo, a la vista del contenido del escrito remitido por el funcionario calificador (dando noticia de haberse practicado la inscripción del convenio urbanístico al haberse otorgado la oportuna escritura pública), en contestación al que esta Dirección General le había cursado en fecha 5 de febrero de 2007, tiene que precisar los siguientes extremos:

a) Que en el caso ahora examinado, no se está ante una subsanación realizada antes de la interposición del recurso (vid. último apartado del artículo 325 de la Ley Hipotecaria); al contrario, a la vista de los antecedentes reseñados, resulta evidente que, una vez interpuesto aquel (en fecha 10 de octubre de 2006), se decide subsanar (en fecha 16 de octubre del mismo año) a efectos de lograr la inscripción, subsanación que, por tanto, ha de considerarse un acto ajeno al recurso, el cual ha de continuar necesariamente su tramitación.

b) Corolario lógico de lo anterior es que el hecho de haber sido inscrito el convenio urbanístico (como consecuencia de subsanación posterior) estando pendiente el recurso, no exime a este Centro Directivo de la obligación de resolverlo, toda vez que no se ha producido desistimiento alguno por parte del recurrente. Y es que, como en su día expresó la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 22 de mayo de 2000, el objeto del recurso contra la calificación negativa del Registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación, al denegar la inscripción por concurrir defectos subsanables, fue o no ajustada a derecho, y ello es posible jurídicamente, aunque el asiento se haya practicado una vez subsanados los defectos apuntados por el Registrador.

3. Y entrando a examinar el fondo del asunto, no procede sino confirmar la nota de calificación recurrida (ciertamente parca en el relato de antecedentes de hecho y en su fundamentación), toda vez que:

A) Hay que partir del carácter adjetivo del Real Decreto 1093/1997 sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, algo que pone claramente de manifiesto su Exposición de Motivos: «aunque los preceptos que integran este Real Decreto se refieren a materias urbanísticas, su contenido es exclusivamente registral, por lo que en cuanto normas hipotecarias –jurídico-privadas– están llamadas a tener una pervivencia independiente de las vicisitudes de las normas sobre urbanismo. En tal sentido, se ha procurado en el presente Real Decreto evitar las referencias concretas a la legislación urbanística, toda vez que la competencia para su elaboración está atribuida con carácter exclusivo a las Comunidades Autónomas, salvo en las materias expresamente reservadas al Estado».

Ese carácter adjetivo de la citada normativa se ha tenido presente por este Centro Directivo cuando ha declarado que los convenios urbanísticos son inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que su objeto sea susceptible de inscripción conforme al artículo 2 de la Ley Hipotecaria y 1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y cumplan además con las exigencias de la legislación local y urbanística que le son propias, así como con las impuestas por la legislación sustantiva e hipotecaria.

Y precisamente, por razón de ese carácter adjetivo, carece de fundamento la pretensión del recurrente de defender la inscripción de lo que conceptúa como documento administrativo válidamente emitido con virtualidad reparcelatoria, so capa de una hipotética interpretación del mismo, y de los preceptos que seguidamente se indican, «desde la óptica de la legislación hipotecaria».

B) Hecha la precisión anterior, a la hora de resolver el presente recurso habrá de estarse, por consiguiente, a los requisitos formales y sustantivos que vengan impuestos por la legislación urbanística de Canarias y que se contienen, sustancialmente:

a) En el artículo 109 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que dispone que el establecimiento del sistema de concierto requerirá la aprobación de un convenio urbanístico de gestión suscrito por todos los propietarios y formalizado en escritura pública, y que los convenios urbanísticos de gestión concertada deberán contener las determinaciones y requisitos exigidos por la legislación hipotecaria para permitir su inscripción registral y, en todo caso una serie de requisitos adicionales que enumera.

b) Y en el artículo 77 del citado Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, que establece que los convenios urbanísticos de gestión concertada deberán formalizarse en escritura pública y contener las determinaciones y requisitos exigidos por ese Reglamento y por la normativa aplicable para permitir su inscripción registral.

4. Así las cosas, resultan de una claridad meridiana las exigencias que se derivan de la aplicación al caso de los preceptos de la legislación urbanística de la Comunidad de Canarias antes citados; exigencias que habrán de ser necesaria e inequívocamente cumplidas –algo que aquí no ha tenido lugar–, debiendo analizar tal extremo el Registrador a la hora de emitir su calificación.

Y es que el documento cuya inscripción se pretende, es un convenio urbanístico que no ha sido formalizado conforme a las exigencias que impone la legislación canaria, esto es, en escritura pública, pues es incuestionable que su hipotética aprobación administrativa (nótese que en este caso lo que existe es la aprobación de una propuesta de Convenio de Gestión Concertada a suscribir entre el Ayuntamiento y la entidad «Organización Oro, S.L.», con anterioridad a la efectiva suscripción del mismo), no transforma al convenio finalmente suscrito el 13 de julio de 2006 en escritura pública; concepto este, dicho sea de paso, inequívocamente definido en nuestra legislación, tal y como pone de relieve el Registrador en la calificación impugnada.

Por lo demás, la calificación recurrida, en lo sustancial, se ajusta a lo que determina el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, en cuya virtud la calificación registral de los documentos administrativos se extenderá en todo caso, como aquí ha sucedido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento en cuestión.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del Registrador en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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, 14 de julio de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Límones.

14844 *RESOLUCIÓN de 16 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don Jaime Recarte Casanova, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 1, de Ponferrada, a inscribir una escritura de adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid Don Jaime Recarte Casanova contra la negativa del titular del Registro de la Propiedad número uno de Ponferrada, Don Oscar María Roa Nonide, a inscribir una escritura de adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Jaime Recarte Casanova el día 19 de diciembre de dos mil seis, los representantes de las entidades «Fundación UNICEF-Comité Español» y «Fundación Ayuda en Acción», en nombre de sus representadas y también, como representantes de la «Asociación Sección Española de Amnistía Internacional» (que, por no acreditarse documentalente esta última representación, posteriormente ratificó dicha escritura por medio de sus representantes), formalizaron escritura de «adjudicación de herencia», motivada por el fallecimiento de Don Pablo Fernando V.S., quien en su testamento había instituido herederos a dichas entidades. En la citada escritura, tras

el inventario –y valoración– del activo (entre otros bienes las fincas registrales 15499 y 15457) y del pasivo integrantes del caudal relicto, y una vez determinado el valor neto del haber hereditario del causante, se dice que los únicos interesados en la herencia del causante (las tres entidades reseñadas) «se adjudican la totalidad de los bienes inventariados en los apartados activo y pasivo, de la base tercera de la presente, por terceras e iguales partes indivisas entre los mismos». Debe hacerse constar que, asimismo, respecto del pasivo, consistente en una deuda derivada de un préstamo hipotecario por 24.292,84 euros, se expresa que será cancelado con el dinero que figura en cuenta corriente inventariada en el activo por 333.753,15 euros.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número uno de Ponferrada, fue calificada, el 23 de enero de 2007, con la siguiente nota:

«... Hechos:

Primero.–Con fecha 4 de enero de 2007, bajo número de asiento de presentación 761 del diario 108, se presentó en este Registro de la Propiedad, copia de la escritura autorizada el día 19 de diciembre de 2006 por el Notario de Madrid Don Jaime Recarte Casanova, número 4.551 de protocolo.

Segundo.–En virtud de la misma, las entidades Unicef, Ayuda en Acción y Amnistía Internacional, se adjudican, por terceras e iguales partes indivisas, dos fincas radicantes en la demarcación de este distrito Hipotecario.

Fundamentos de Derecho:

Único.–El artículo 22, apartado 1, inciso inicial de la Ley 50/2002, de 26 de diciembre, de Fundaciones establece: «1. La aceptación de herencias por las fundaciones se entenderá hecha siempre a beneficio de inventario». Del documento calificado no resulta acreditado el cumplimiento del requisito impuesto por el precepto transcrito por lo que no puede practicarse su inscripción.

En virtud de lo cual, procede suspender la inscripción del precedente documento por los defectos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho...

Ponferrada, 23 de enero de 2007. El Registrador de la Propiedad. Firmado: Oscar María Roa Nonide.»

III

El 27 de febrero de 2007, Don Jaime Recarte Casanova, notario autorizante de la escritura interpuso recurso contra dicha calificación, en el que alegó: 1.º Incongruencia entre el artículo alegado y el defecto expuesto, ya que según la nota de calificación los comparecientes no han cumplido un requisito, cuando el mencionado artículo no impone requisito ni obligación alguna. 2.º El artículo mencionado no exige a los representantes de las mencionadas instituciones que acepten la herencia a beneficio de inventario, pues esa consecuencia la impone directamente la Ley, por lo que podrán acogerse al mencionado requisito siempre, aun cuando no hayan expresado en la aceptación que la herencia se hace con esa limitación, pues como dice dicho artículo, la aceptación se entenderá siempre hecha a beneficio de inventario.

IV

El titular del Registro de la Propiedad número uno de Ponferrada, Don Oscar María Roa Nonide, mediante escritos de 8 de marzo de 2007, emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo, en el que causó entrada el 20 de marzo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 35, 37, 38 y 1010 y siguientes del Código Civil; 14, 18, 19, 19 bis, 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 80 del Reglamento Hipotecario; 22 de la Ley 50/2002, de 26 de diciembre, de Fundaciones; y las Resoluciones de esta Dirección General de 26 de noviembre de 1930, 22 de julio de 1940, 1 de septiembre de 1976 y 25 de abril de 2001.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este recurso, los siguientes:

a) Se presenta en el Registro de la Propiedad copia de la escritura por la que los representantes de dos fundaciones y una asociación, instituidas herederos en el testamento de determinado causante, formalizan la