

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

«adjudicación de herencia» motivada por el fallecimiento de dicha persona.

En la citada escritura, tras el inventario y valoración del activo y del pasivo que integraba el caudal relicto, y tras determinarse el valor neto del haber hereditario del causante, se expresa, sin más, 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 ... por terceras a iguales partes indivisas entre los mismos».

b) El Registrador, en una calificación excesivamente escueta, suspen de la inscripción, limitándose a transcribir el artículo 22, apartado 1, inciso inicial, de la Ley 50/2002, de 26 de diciembre, de Fundaciones, señalando, sin más, que «del documento calificado no resulta acreditado el cumplimiento del requisito impuesto por el precepto transcrito por lo que no puede practicarse su inscripción».

El notario autorizante recurre la calificación, alegando incongruencia entre el artículo citado en la nota de calificación y el defecto expuesto, añadiendo que, a juicio del recurrente, el mencionado artículo no impone requisito ni obligación alguna, al no exigir 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, toda vez que la aceptación se entenderá siempre hecha a beneficio de inventario.

2. Planteada así la cuestión, y teniendo en cuenta que este recurso ha de versar, exclusiva e imperativamente, sobre los defectos puestos de manifiesto en la calificación, tal y como en ella hayan sido expresados (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), no puede ser confirmado el criterio del Registrador.

En efecto, del simple examen del precepto citado y transcrito por el Registrador en su calificación, se extrae la conclusión de que, respecto de las fundaciones llamadas a la herencia, la aceptación (tácita en el caso examinado, en tanto que en ningún momento se emplea en la escritura la palabra aceptación) es siempre necesariamente con beneficio de inventario, sin que para considerar producidos los efectos del mismo en favor del heredero sea preciso, por tanto, que el llamado declare querer utilizar dicho beneficio ex artículo 1014 del Código Civil.

Por lo demás, ha de entenderse que el heredero que goce de tal beneficio tiene, al menos, los mismos poderes sobre el patrimonio hereditario (y uno de ellos es el derecho a inscribir su adquisición hereditaria) que el heredero puro y simple, pues tal beneficio se contrae exclusivamente al fin económico limitativo de responsabilidad pecuniaria. Y es que, sin duda, es sucesor del causante y se subroga en sus derechos y en sus obligaciones, sin perjuicio de incurrir en determinadas sanciones si pierde el beneficio de inventario por las causas legalmente previstas.

Cuestión, esta última, que enlaza con la problemática que pudiera plantear el inciso final del párrafo primero del artículo 22 de la citada Ley de Fundaciones, y que, dada la necesaria concreción del recurso a los defectos de la nota, tal y como han sido formulados en ella, no puede aquí ser abordada; entre otras razones, porque su posible existencia habrá de determinarse en sede judicial, quedando, por tanto, sustraída a la calificación del Registrador.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación registral impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 16 de julio de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**14845** RESOLUCIÓN de 16 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Notaria de Ribadeo doña María del Rocío de la Hera Ortega, contra la negativa de la registradora de la propiedad de dicha localidad a inscribir una escritura de novación y ampliación de préstamo hipotecario.

En el recurso interpuesto por la Notaria de Ribadeo D.<sup>a</sup> María del Rocío de la Hera Ortega contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha localidad, D.<sup>a</sup> Marta Isabel Fernández Urrusuno, a inscribir una escritura de novación y ampliación de préstamo hipotecario.

## Hechos

### I

Por escritura autorizada por la Notaria de Ribadeo doña María del Rocío de la Hera Ortega el día 11 de marzo de 2004, la Caja de Ahorros de Asturias concedió a D. José Ramón F. F. y doña Isabel F. C. un préstamo con garantía hipotecaria, a resultas de la cual la finca hipotecada quedó respondiendo: «De la devolución del principal del préstamo, en los casos, forma y plazos convenidos, esto es, ochenta y cinco mil euros. Del pago de los intereses ordinarios de un año, al tipo nominal máximo, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria, de 12,00 por ciento, es decir, hasta un máximo de diez mil ciento doscientos euros. Del pago de los intereses de demora de dos años a un tipo nominal máximo, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria, de 16,00 por ciento, es decir, hasta un máximo de veintisiete mil euros. De una cantidad máxima de doce mil setecientos cincuenta euros para costas y gastos. De una cantidad máxima de dos mil quinientos cincuenta euros, para responder del pago de primas de seguro, contribuciones tasas, arbitrios e impuestos satisfechos en razón a las fincas hipotecadas y gastos de comunidad». Dicha escritura fue debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de Ribadeo.

Mediante escritura autorizada por la Notaria de Ribadeo doña María del Rocío de la Hera Ortega el día 3 de enero de 2007, don José Ramón F. F. y otros, de un lado, y la Caja de Ahorros de Asturias, debidamente representada, por otro, otorgaron escritura de novación y ampliación del antedicho préstamo con garantía hipotecaria. En la cláusula quinta se acordó lo siguiente: «Quinta. Modificación de la responsabilidad hipotecaria. Como consecuencia de la ampliación del préstamo y de la novación de condiciones pactada, se modifican asimismo las responsabilidades por las que por los distintos conceptos venía respondiendo la/s finca/s hipotecada/s, por lo cual quedará/n respondiendo a partir de la fecha de esta escritura: De la devolución del principal del préstamo, esto es, ciento veintiséis mil seiscientos treinta y cuatro con cincuenta y cuatro euros en los casos, formas y plazos convenidos. Del pago de los intereses ordinarios de un año, al tipo nominal máximo, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria, del 12,00 por ciento, es decir, hasta un máximo de quince mil ciento noventa y seis con catorce euros. Del pago de los intereses de demora de dos años a un tipo nominal máximo, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria, del 16,00 por ciento, es decir, hasta un máximo de cuarenta mil quinientos veintitrés con cinco euros. De una cantidad máxima de dieciocho mil novecientos noventa y cinco con dieciocho euros. De una cantidad máxima de tres mil setecientos noventa y nueve con cuatro euros, para responder del pago de primas de seguro, contribuciones tasas, arbitrios e impuestos satisfechos en razón a las fincas hipotecadas y gastos de comunidad».

### II

Presentada en el Registro la segunda de las citadas escrituras, su inscripción fue suspendida según nota de calificación de 30 de enero de 2007, en lo que interesa al presente expediente, por el siguiente motivo: «[...] conforme al principio de especialidad, por no resultar determinado con claridad en el título presentado (al fijarse en la estipulación quinta la nueva responsabilidad hipotecaria de la finca) por qué concepto queda respondiendo hasta la cantidad de dieciocho mil novecientos noventa y cinco con dieciocho euros, debiendo efectuarse la correspondiente aclaración».

### III

Mediante diligencia de fecha 12 de febrero de 2007, extendida al amparo del art. 153 del Reglamento Notarial, doña María del Rocío de la Hera Ortega hace constar que en la mencionada escritura de 3 de enero de 2007 «se cometió un error involuntario, que por la presente se pretende subsanar haciendo constar la cantidad de dieciocho mil novecientos noventa y cinco con dieciocho euros garantizan costas y gastos».

### IV

Por medio de escrito de fecha 28 de febrero de 2007, con entrada en el Registro el día 1 de marzo siguiente, la Sra. De la Hera interpone recurso contra la citada calificación de la Registradora de Ribadeo. En dicho escrito, y después de reproducir, en lo que aquí interesa, el contenido de las dos escrituras reseñadas en los Hechos anteriormente narrados, y aludir a la calificación registral suspensiva, expone como Fundamentos de Derecho los siguientes: frente a la alegación de la registradora de que no resulta con claridad el concepto por el que queda respondiendo la finca hasta la cantidad de dieciocho mil novecientos noventa y cinco con dieciocho euros, «a mí la verdad, no me queda ninguna duda, sea por interpretación lógica o sistemática, dado el orden de redacción, los demás