

otorgamiento de la escritura calificada se confiesa recibida por la parte vendedora con anterioridad en metálico con cargo a dicha cuenta, mediante certificación de la entidad bancaria incorporada posteriormente conforme a lo previsto en la citada escritura mediante diligencia, y acreditativa de haberse hecho entrega a la parte vendedora, con cargo a dicha cuenta y antes del otorgamiento, de una cantidad equivalente a la que en dicha escritura se confiesa recibida; y b) En cuanto al resto del precio, mediante la entrega al tiempo del otorgamiento de la escritura de compra de un cheque bancario nominativo a favor de la parte vendedora librado por la misma entidad bancaria, y según se indica en la escritura con cargo a la misma cuenta, testimonio del cual igualmente se incorpora a la escritura (y del que resulta que en dicho cheque no figura dicha cuenta sino otra distinta, según se expresa en el apartado I de la exposición de Hechos de la presente Resolución).

De este modo, a la vista de los citados documentos, ha de afirmarse que no queda acreditado de forma auténtica que el precio de la compra que motiva el recurso haya sido satisfecho con cargo a dicha cuenta bancaria del comprador dado que, el cheque bancario no sólo carece por sí solo de la debida autenticidad a efectos registrales, sino que además no puede deducirse directamente de éste que el mismo haya sido librado con cargo a esa misma cuenta, pues en la mecánica de utilización de este medio de pago una cosa es el libramiento del citado cheque por la propia entidad bancaria y contra ella misma –desvinculado con cuenta particular alguna– y otra el cargo previo que se haya podido hacer en la cuenta particular –del importe del cheque y de la comisión que, en su caso, pudiera cobrarse por la emisión de dicho cheque– a los efectos de traspaso de fondos al propio Banco para su disponibilidad posterior en orden al libramiento del citado cheque.

Por último, al venir referida la certificación bancaria únicamente a una parte del precio –y aun dejando también al margen la cuestión relativa a su autenticidad–, de su contenido no resulta acreditado que el pago del precio total de la compra se haya realizado mediante la utilización de medios de pago identificados, adeudados en la citada cuenta por orden del ahora comprador, de los que resulte beneficiario el vendedor y que sean imputables al pago del referido precio.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada 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, 25 de octubre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

20153 *RESOLUCIÓN de 26 de octubre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Celestino Lorenzana Miguelez contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Aranjuez, por la que se suspende la cancelación de una condición resolutoria por caducidad.*

En el recurso interpuesto por don Celestino Lorenzana Miguelez, contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Aranjuez doña María Victoria Tenajas López, por la que se suspende la cancelación de una condición resolutoria por caducidad.

Hechos

I

Mediante escrito de fecha 7 de enero de 2007, don Celestino Lorenzana Miguelez solicitó la cancelación de una condición resolutoria sobre una finca de su propiedad, de conformidad con el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, al entender que estaba prescrita la acción personal para ejercitarla.

II

Presentado dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Aranjuez el 23 de febrero de 2007, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria la Registradora que suscribe, ha calificado el precedente documento y ha resuelto suspender la cancelación solicitada, por no resultar debidamente acreditado el transcurso del plazo legal previsto para la cancelación por caducidad de la condición resolutoria previsto en el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria. No resulta posible la interpretación por la Registradora

de los plazos como mensuales (tarea esta, que compete al Juez), por cuanto tampoco media en la elevación a público del documento privado que genera la citada condición, manifestación alguna por la parte vendedora de que el precio haya sido íntegramente satisfecho. No resulta admisible la cancelación por carecer de eficacia real por cuanto, si bien es cierto que en base al principio de especialidad, habría resultado conveniente una mayor precisión sobre esos datos, no es menos cierto que la condición resolutoria está inscrita y por tanto, bajo la salvaguardia de los tribunales mientras no se demuestre su inexactitud. Fundamentos de Derecho. Artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación registral negativa puede: A) Instar en el plazo de quince días siguientes a la notificación de la calificación, la aplicación del cuadro de sustituciones, previsto en el artículo 275 bis de la LH, en la forma que determina el artículo 16 bis de dicha Ley (determinado dicho cuadro par la Resolución de 4 de julio de 2002 de la DGRN); B) Acudir directamente, en los dos meses siguientes a la notificación de la calificación, al Juzgado de primera Instancia de la capital de la provincia o en el mes siguiente a la DGRN, aparte de la posibilidad de solicitar calificación sustitutiva en el plazo de quince días, conforme se ha hecho constar en el párrafo precedente. C) Interponer cualquier otro recurso que estime oportuno. Conforme a la Ley Orgánica 15/1999, se informa que los datos de los interesados se incorporan a los ficheros automatizados existentes en el Registro, conservándose con carácter confidencial, sin perjuicio de remisiones de obligado cumplimiento, para realizar funciones propias de la actividad registral. La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro en cada momento. Aranjuez 13-3-2007. Fdo. M.ª Victoria Tenajas López».

III

Don Celestino Lorenzana Miguelez interpuso recurso contra la anterior calificación registral, en virtud de escrito de fecha 13 de abril de 2007 argumentando que ni en el contrato privado de venta ni en la escritura de elevación a público del documento privado constan los plazos de vencimiento de la obligación garantizada ni de las letras, habiéndose inscrito así con infracción evidente del principio de especialidad que exigía la delimitación clara de los derechos publicados. La falta de expresión registral de los vencimientos de los plazos fijados puede suplirse sin necesidad de acudir a vía judicial a través de las reglas de interpretación de los contratos, estimando prescrita la acción personal para reclamar el pago de lo debido o en su defecto considerando la ineficacia real de la condición resolutoria.

IV

La Registradora emitió informe el día 18 de abril de 2007 y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Visto los artículos 1 y 82 de la Ley Hipotecaria.

1. Se debate en este recurso sobre la posibilidad de cancelar por prescripción de la acción personal, a través de la instancia privada prevista en el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, una condición resolutoria en garantía de un precio aplazado inscrita en el Registro de la Propiedad, cuando en la inscripción no constan los plazos de vencimiento de las obligaciones de pago ni de las letras que lo representan.

2. Debe partirse de la base del carácter ciertamente excepcional del sistema de cancelación previsto en el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, pues lo normal es que la prescripción no pueda ser apreciada sino por vía judicial, ya que a diferencia de la caducidad que opera «ipso iure», en la prescripción pueden existir supuestos de interrupción de la misma que escapen a la calificación registral por no tener reflejo en el Registro (vid. artículo 1.973 del Código Civil). De ahí que la Ley Hipotecaria someta esta vía de cancelación registral por prescripción de la acción, a requisitos muy rigurosos, entre los que se erige como fundamental el que haya transcurrido el plazo de ejercicio de la acción contados desde el día en que la prestación cuyo incumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro y siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la acción.

3. Tiene razón el recurrente cuando afirma que no debió haberse inscrito la condición resolutoria en garantía del precio aplazado sin la consignación en el título (y, por ende, en la inscripción) de las fechas de vencimiento de las obligaciones, dada la imprecisión que ello conlleva –como ahora se comprueba– y por contravenir el principio de especialidad registral. Pero lo cierto es que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los tribunales (cfr. artículo 1.º de la Ley Hipotecaria), de manera que no se pueden ahora modificar ni cancelar bajo la afirmación de carecer de trascendencia real.

4. Por tanto, ante la falta de constancia registral (y en el propio título inscrito) de los plazos de vencimiento, y ante la imposibilidad de aplicar el procedimiento excepcional previsto en el artículo 82 párrafo quinto de la Ley Hipotecaria, debe acudir al sistema ordinario de cancelación de asientos en el Registro, que no es otro que el consentimiento del titular registral de la cláusula resolutoria, expresado en escritura pública o resolución judicial firme en procedimiento entablado contra él (cfr. artículo 82 Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora.

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, 26 de octubre de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

20154 *RESOLUCIÓN de 27 de octubre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Getafe, contra la nota de calificación de la Registradora de la propiedad de Getafe número dos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución y cesión gratuita de derecho de superficie.*

En el recurso interpuesto por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Getafe contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Getafe número dos, doña Mercedes Rajoy Brey, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución y cesión gratuita de derecho de superficie a favor de la Residencia El Hotel de Mayores, Sociedad Cooperativa Madrileña.

Hechos

I

Dos primeras copias de la escritura de constitución y cesión gratuita del derecho de superficie, otorgada ante el Notario de Getafe Don Vicente Nieto Olano, el día 5 de mayo de 2006, número de protocolo 393, fueron presentadas los días 12 y 29 de mayo, causando los asientos 362 y 1102 del Diario 24 del Registro de la Propiedad de Getafe número 2. Dicha escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación suspensiva: «Calificado el precedente documento, en relación con los asientos del Registro, la Registradora que suscribe ha procedido a suspender su inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «Hechos: (.) En dicha escritura el Concejal Delegado del Área de Hacienda, Patrimonio y Seguridad Ciudadana Don Francisco David Lucas Parrón, en representación del Ayuntamiento de Getafe, constituye y cede un derecho de superficie, por el plazo de cincuenta años, no estableciendo canon alguno al superficiario, mediante adjudicación del procedimiento negociado, sin publicidad, a la Cooperativa Residencia El Hotel de Mayores, Sociedad Cooperativa Madrileña (.). Fundamentos de derecho de la suspensión de la inscripción: Artículos 91 de la Ley de Administración Local de la Comunidad Madrid de 11 de marzo de 2003, que regula la enajenación y gravamen de los bienes patrimoniales de las Corporaciones Locales; artículo 178 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; y artículo 145 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones públicas, en virtud de los cuales, los bienes patrimoniales de las Corporaciones Públicas podrán ser «cedidos gratuitamente, previo concurso, a entidades cooperativas o de carácter benéfico (.) para la realización de fines de interés social». Pues bien, en este caso, la cesión gratuita se ha realizado, según certificación del acuerdo municipal, mediante la adjudicación del procedimiento negociado sin publicidad a la Residencia El Hotel de Mayores Sociedad Cooperativa Madrileña, omitiéndose el requisito imprescindible del concurso, que es el que garantiza los principios de libre concurrencia, competencia y transparencia, que deben regir la contratación administrativa según establece expresamente el artículo 80 de la Ley de Contratación de las Corporaciones Locales. Este requisito del previo concurso para la cesión gratuita de bienes o derechos pertenecientes al Patrimonio de las Corporaciones Públicas, está exigido expresamente en el artículo 178, apartado C de la Ley de la Comunidad de Madrid, antes citada. En efecto, el artículo 178 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid regula la disposición de los bienes de los patrimonios públicos del suelo. Con carácter general, los actos de gravamen, como es la constitución de un derecho de superficie, se equipara-

ran a los actos de enajenación, aplicándose las mismas normas. Así nuestro Código Civil se refiere en general a «gravar o enajenar bienes inmuebles» en el artículo 166 en relación a la capacidad de los emancipados; artículo 271 en relación a los tutores; artículo 1713 para el mandato; o entre otros, el artículo 1280 párrafo primero para los actos y contratos relativos a derechos reales sobre bienes inmuebles. La constitución de un derecho de superficie es un acto de gravamen sobre bien inmueble equiparable a la enajenación en cuanto a los requisitos de constitución y que, en todo caso, es un acto de disposición a los que se refiere el citado artículo 178 de la Ley del Suelo. Igualmente en cuanto a la naturaleza del derecho de superficie es considerado como un bien inmueble en el artículo 334 del Código Civil, apartado diez, que textualmente dice «son bienes inmuebles: las concesiones administrativas (.) y demás derechos reales sobre bienes inmuebles». El artículo 172 de la Ley del Suelo de 1976 no es de aplicación en este caso, pues no se dan los supuestos de los artículos 166 o 169, únicos en los que sería posible la adjudicación directa. Además dicho artículo sólo sería aplicable en defecto de legislación autonómica, que no es el caso, pues el artículo 178 antes citado impide esa aplicación subsidiaria. El artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2000 que aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas determina que los contratos privados de las Administraciones Públicas, entre los que se incluye la donación, relativos a bienes inmuebles, como es nuestro caso, «se les aplicarán en primer lugar, en cuanto a su preparación y adjudicación, las normas de la legislación patrimonial de las correspondientes administraciones públicas». Finalmente es de destacar que el artículo 145 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, prevé sólo la cesión gratuita de bienes o derechos a Comunidades Autónomas, Entidades Locales o Fundaciones Públicas. La cesión gratuita a otras entidades, como es este caso la Cooperativa que no ocupa, debe realizarse previo concurso, en consonancia con los principios de libre concurrencia, competencia y transparencia que debe regir la contratación administrativa. Contra esta calificación se puede recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes de conformidad con los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, o bien solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 19 bis de la misma. Queda prorrogado por sesenta días el asiento de presentación desde la notificación de la presente. Getafe a 20 de Febrero de 2007. La Registradora. Firmado: Mercedes Rajoy Brey».

II

Ejercido el derecho a una calificación sustitutoria, el titular del Registro número tres de Alcorcón confirmó la nota de calificación registral el día 8 de marzo de 2007.

III

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Getafe, a propuesta de la alcaldía-presidencia, con fecha 3 de abril de 2007, adoptó el acuerdo de recurrir la nota de calificación, en base a las consideraciones jurídicas del informe de la secretaría general de 29 de marzo de 2007, según el cual: la constitución de un derecho de superficie no es un acto de gravamen de un bien municipal sino un mecanismo del Derecho urbanístico para posibilitar la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social y en el que el terreno nunca deja de ser propiedad municipal. Por otra parte la legislación en materia de superficie actualmente vigente, por no estar afectadas por la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1997, es la Ley del suelo de 1976 y el texto refundido de 1992, siendo así que el artículo 172 de la primera permite la concesión del derecho de superficie por subasta o por adjudicación directa, pudiendo ésta última hacerse gratuitamente o por un precio inferior a su coste siempre que los terrenos estén destinados a los fines previstos en los artículos 166 y 169 de la misma ley. Alega además la corporación recurrente que la figura que se acordó en plenario es la adjudicación por procedimiento negociado sin publicidad de la constitución de un derecho de superficie para la construcción y explotación de una residencia para personas mayores, no estableciéndose canon alguno de tipo económico al superficiario por tratarse de un equipamiento que cumple un interés social; pero que se tipificó de forma incorrecta en la escritura de constitución como de cesión gratuita de un derecho de superficie, término que pudo inducir a error en el tratamiento y aplicación de la legislación patrimonial invocada por ambos registradores; y entiende que debería subsanarse dicho error en la escritura.

IV

La Registradora emitió informe el día 17 de Abril de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo.