

# RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

A cargo de Antonio de LEYVA Y ANDIA  
Registrador de la Propiedad

CANCELADA UNA ANOTACION PREVENTIVA DE DEMANDA, NO PUEDE DE NUEVO PONERSE EN VIGOR, NI PRODUCIR EFECTOS RESPECTO DE LA FINCA ANOTADA QUE APARECE INSCRITA A FAVOR DE PERSONA DISTINTA DEL DEMANDADO.

a) Las resoluciones judiciales en cuya virtud se practiquen asientos en el Registro deben ser firmes, no susceptibles de recursos, excepto del de apelación en un solo efecto, que al no suspender la fuerza ejecutiva del fallo, no impide que se cumpla lo ordenado y obliga al Registrador, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, a cumplir lo establecido en el mandamiento.

b) La renovación de eficacia de la anotación solicitada no puede llevarse a cabo después de haberse practicado la cancelación, porque la transmisión realizada e inscrita del inmueble, quedó libre de los efectos de la anotación, y al aparecer la finca inscrita a nombre de persona distinta del demandado impide cumplir el mandamiento presentado, dado que los asientos registrales se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales mientras no se declare su inexactitud. Y aunque el adquirente del inmueble hubiera obrado de mala fe, esta circunstancia no puede ser apreciada en un recurso gubernativo.

c) La finalidad de la anotación preventiva de demanda de garantizar las resultas de un juicio, autoriza que se reflejen en el Registro las diversas posiciones adoptadas durante la tramitación del proceso, siempre con sujeción a los principios del sistema registral, puesto que ni provoca el cierre del Registro, ni impide, conforme a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley fundamental, la transmisión o gravamen de los bienes anotados, doctrina que en el supuesto de este expediente no puede prevalecer como consecuencia de haber sido cancelada la anotación. (Resolución de 20 de junio de 1960.—B. O. de 9 de julio).

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.—DESCRIPCION PREVIA DEL SOLAR SOBRE EL QUE SE EDIFICO UN INMUEBLE OBJETO DE VENTA.

a) El único problema que plantea este recurso es el de resolver si se halla extendida con arreglo a las formalidades legales, una escritura de venta en la que el dueño del inmueble describe conjuntamente la casa y el

solar de su propiedad sobre el que se construyó y en el título hace constar la persona de quien adquirió el terreno, los datos de inscripción en el Registro y la declaración de haber mandado construir a su costa y tener satisfecho su total importe.

b) La determinación de la identidad del inmueble requerida por el principio hipotecario de especialidad, constituye una de las principales misiones de la función calificadora, porque la finca es elemento básico de nuestro sistema registral sobre el que se fundan el dominio y todos los demás derechos reales que puedan constituirse, por corresponder al Registrador discrecionalmente esa comprobación mediante la ponderada aplicación de las normas legales, sin perjuicio del criterio que en definitiva pueden adoptar sus superiores jerárquicos, al resolver el recurso gubernativo que se interponga acerca de la procedencia o improcedencia de la calificación

c) De conformidad con lo establecido en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, desenvuelto por el artículo 308 del Reglamento para su ejecución, en la escritura calificada se describe la finca urbana en su totalidad y se hace además la indicación de que la obra nueva fue construida sobre un solar por el propietario a su costa y que fue satisfecho su importe, y como los datos de situación, medida superficial del solar y linderos coinciden exactamente con los de la descripción de la casa y no aparece omitida ninguna de las circunstancias exigidas por el artículo nueve de la Ley y 51 de su Reglamento, es forzoso concluir que se han cumplido todos los requisitos legalmente necesarios para la identificación de la finca, o su inscripción en la forma pretendida. (Res. de 7 de julio de 1960.—B. O. del 27 de julio.)

NO PUEDE CANCELARSE UN ASIENTO DE INSCRIPCIÓN EN VIRTUD DE RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL ECONÓMICO ADMINISTRATIVO QUE ASÍ LO ORDENA, CUANDO EL TITULAR REGISTRAL POR ADJUDICACIÓN DE LA FINCA EMBARGADA, NO HA INTERVENIDO EN EL EXPEDIENTE ANULATORIO DEL PROCEDIMIENTO DE APREMIO.

a) Es innegable la potestad del Estado para revisar los expedientes de apremio en los que se hayan advertido irregularidades o defectos en la tramitación, y que el derecho de los rematantes aparece limitado por el artículo 228 del Estatuto de Recaudación que no les reconoce personalidad para reclamar contra el acuerdo de la Administración que declare la nulidad de la venta, sino que les atribuye el derecho a la devolución del importe del remate y de los gastos del procedimiento.

b) En este expediente se observa que el comprador, después de haber sido otorgada la escritura de venta a su favor, inscribió la adquisición en el Registro de la Propiedad, y como quiera que según el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, el asiento practicado, mientras no se declare su inexactitud, produce todos sus efectos y se halla bajo la salvaguardia de los Tribunales, para proceder a su rectificación, de conformidad con lo esta-

blecido en el artículo 40 de dicha Ley, es necesario que la persona a cuyo favor se ha practicado la inscripción, sea oída, pues sin tal requisito, por lo menos sin haber sido notificada en tiempo hábil y sin ser reintegrada previamente del precio satisfecho y demás pagos legítimos, es de evidente justicia, que no debe sufrir perjuicios derivados exclusivamente de infracciones procesales cometidas por los Agentes administrativos, ni debe ser desposeída de la finca adjudicada en la licitación, ni debe cancelarse la inscripción extendida a su favor, según ha declarado reiteradamente la Dirección General, mientras no conste su consentimiento, forzoso o voluntario, y, en este segundo caso, expreso o presunto. (Res. de 11 de agosto de 1960.—B. O. del 20 de agosto.)

**DERECHO DE RETORNO.—NO DEBE EXTENDERSE EN EL REGISTRO LA NOTA MARGINAL PRESCRITA EN EL ARTICULO 15 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, CUANDO AL FORMALIZARSE EL DOCUMENTO A QUE HACE REFERENCIA EL ARTICULO 104 DE LA LEY DE 31 DE DICIEMBRE DE 1946, NO HUBIESEN CONCURRIDO TODOS LOS PROPIETARIOS DEL INMUEBLE.**

a) Uno de los supuestos de excepción de prórroga obligatoria del contrato de arrendamiento, establecido en la causa segunda del artículo 76 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, es el proyecto de derribar el inmueble, en cuyo caso —conforme al artículo 104 de la Ley derogada, que concuerda con el artículo 81 de la vigente— el arrendatario podrá volver a ocupar, en el edificio que se construya, un piso o local análogo al que tenía en el derruido, si cumple, antes de desalojar la finca, las formalidades prescritas en el artículo 104, con lo cual perfecciona, incluso frente a la voluntad del arrendador, el denominado derecho de retorno.

b) Transcurrido el plazo previo de aviso ordenado en el artículo 102, sin que el arrendatario haya cumplido los requisitos necesarios para la efectividad del derecho de retorno, éste caducará conforme a reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, puesto que de otra manera se equipararía al arrendatario respetuoso con el orden legal establecido, y aquél que, por desentenderse de cumplir los mandatos legales, incurre en la causa de resolución del contrato de arrendamiento establecido en el artículo 149 número 10 de la Ley de 1946, según declara la sentencia firme que obra en el expediente.

c) Extinguido el derecho de retorno, conforme al artículo 15 del Reglamento Hipotecario, es necesario, para poder extender la nota al margen de la finca que se pretende reedificar, un convenio con los propietarios, mediante la presentación del título contractual correspondiente, y en este caso no puede practicarse el asiento porque de los documentos presentados resulta, que, excepto uno de los condueños, todos los demás se negaron a prestar el consentimiento para ello. (Res. de 4 de noviembre de 1960.—B. O. de 19 de noviembre.)

**DERECHO DE RETORNO.**—Planteando la misma cuestión que en la Resolución de 4 de noviembre de 1960, se resuelve en el mismo sentido en las de 8 y 12 de noviembre. (B. O. de 21 de noviembre.)

**DERECHO DE RETORNO.**—En el mismo sentido se resuelve por Res. de 15 de noviembre, cuestión idéntica a las Resoluciones de 4, 8 y 12 del mismo mes. (B. O. de 24 de noviembre.)

**UNA CERTIFICACION EXPEDIDA POR AYUNTAMIENTO CON ARREGLO AL ARTICULO 206 DE LA LEY HIPOTECARIA, NO TIENE VIRTUALIDAD PARA INSCRIBIR UN DERECHO DE SERVIDUMBRE A FAVOR DE DICHO AYUNTAMIENTO, CUANDO LAS FINCAS APARECEN INSCRITAS EN EL REGISTRO A NOMBRE DE TERCERAS PERSONAS.**

a) Las certificaciones libradas por el Estado, Provincia, Municipio y Corporaciones de Derecho Público, sólo tienen, conforme se deduce del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, virtualidad inmatriculadora para el caso de que las fincas no aparezcan inscritas a favor de persona alguna, pero no son títulos aptos para inscribir derechos reales sobre cosa ajena, como la servidumbre pretendida, que no puede dar lugar a una apertura de folio registral, según establece el artículo 7 de la Ley, al exigir que toda primera inscripción de una finca lo sea de dominio.

b) Para que tenga acceso al Registro de la Propiedad un acto jurídico por el que se imponga sobre un inmueble inscrito un gravamen, se requiere, conforme al artículo 20 de la Ley, que consienta el titular registral, lo que no resulta en el presente caso, en donde del inmueble, por sucesivas segregaciones, se formaron multitud de fincas que aparecen inscritas a favor de diversos propietarios; y mientras no presten su consentimiento no podrá llevarse a cabo la inscripción solicitada, sin perjuicio de lo que, en su caso, puedan resolver los Tribunales de Justicia. (Res. de 24 de noviembre de 1960.—B. O. de 7 de diciembre.)