

### III. Otras disposiciones

## MINISTERIO DE JUSTICIA

*RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Solsona don Enrique Jiménez Brundelet contra la calificación del Registrador de la Propiedad de dicho Partido en una escritura de declaración de obra nueva.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Solsona don Enrique Jiménez Brundelet, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicho partido a inscribir una declaración de obra nueva, pendiente en este Centro, en virtud de apelación del recurrente;

Resultando que por escritura autorizada en Solsona por el Notario recurrente el 11 de septiembre de 1963, «don Jaime, doña María, doña Matilde y doña María de los Angeles Pinto Pujol, el primero por sí y por doña Angeles Pujol Moix, aceptan los legados y prelegados que les dejó don Juan Pinto Bajona, y los cuatro hermanos Pinto Pujol aceptan la herencia del mismo»; que en el citado documento se describieron entre otros bienes relictos pertenecientes al causante, el manso heredado llamado «El Monegal», integrado por tierras, dos casas, un molino harinero y un aprovechamiento hidroeléctrico, todo lo cual figuraba inscrito en el Registro de la Propiedad formando una sola finca—la número 284 de Guixés—y que además había una central eléctrica, una tubería forzada, una balsa o cámara de agua y un canal, que no figuraban en la descripción registral de la finca, y que ahora se describen en la escritura de aceptación, por lo que se solicitaba del Registrador de la Propiedad que hiciera constar dichos cuatro elementos y segregara de aquella heredad estos y el aprovechamiento hidroeléctrico, para formar con ellos finca independiente;

Resultando que presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura fué calificada con nota del tenor literal siguiente: «Inscrito el precedente documento con relación a las fincas primera, tercera y sexta que se relacionan en el mismo, donde dicen los cajetines puestos al margen de las mismas. Se suspende la inscripción de la segregación del aprovechamiento de aguas y elementos que forman la central eléctrica por el defecto subsanable de falta de previa inscripción de la obra nueva referente a estos últimos, conforme al artículo 31 del Reglamento Hipotecario, implicando dicha suspensión de la inscripción de la segregación, el que no pueda practicarse la inscripción de la finca resto ni la agrupación industrial solicitada. No se ha practicado operación alguna referente a las fincas números cuatro, cinco, siete y ocho, relacionadas en la escritura precedente, por solicitarlo así el interesado»; que por otra escritura otorgada ante el mismo Notario el 16 de agosto de 1964, el dueño de la finca colindante de «El Monegal», por la que transcurría parte del canal indicado, reconoció «la existencia de la servidumbre reseñada en el apartado expositivo segundo de esta escritura, que grava la finca descrita del apartado primero a favor de la agrupación industrial indicada en el cuatro, y consiente que dicha servidumbre se haga constar en el Registro de la Propiedad»; y que presentada esta escritura en el Registro, junto con la de 11 de septiembre de 1963, se pusieron en las mismas las siguientes notas: «Se suspende la inscripción del documento precedente por el defecto subsanable de no constar previamente inscrita la finca predio dominante», y «se suspende la inscripción del documento precedente (la escritura inicialmente presentada) por los siguientes defectos subsanables: 1.º Por presentarse sólo una copia parcial del mismo, en la que, no constando la totalidad de las cláusulas o estipulaciones que integran dicha escritura, imposibilita la función calificadora del mismo. 2.º Por no presentarse la ratificación a que alude dicho documento, de doña Angela Pujol Moix»;

Resultando que el Notario autorizante de las repetidas escrituras interpuso recurso gubernativo exclusivamente contra el defecto señalado en la primera nota—falta de previa inscripción de la obra nueva—y alegó: Que en cuanto a las otras dos notas—las cuales no impugnaba—hace constar que el Registrador tenía que suspender y suspendió la inscripción de la servidumbre en el predio dominante, mientras éste no quedara inscrito, pero debió inscribirla en el predio sirviente, que está inscrito, y por lo que se refiere a la presentación de copias parciales, cada una de estas es autónoma y en ellas el Notario da fe de que lo omitido no afecta a lo transcrito sin que el Registrador pueda exigir que se le presenten todas las copias parciales de una misma escritura, lo que obligaría, si alguno de los coherederos se negase a presentar su copia parcial, a entablar un pleito para conse-

guirlo; que el Registrador, a la vista de la escritura de reconocimiento de la servidumbre, debió reiterar o modificar su primera nota y al no haberlo hecho no puede negar al dicente su derecho a mencionar el citado reconocimiento en este recurso; que en cuanto al defecto que recurria, el artículo 31 del Reglamento Hipotecario se refiere a concesiones administrativas de aprovechamientos, por lo cual su cita no parece muy acertada, aunque se puede admitir que se ha querido decir que aun cuando se obtengan por otros medios—prescripción en este caso—existe la posibilidad de «practicar después la inscripción de las escrituras en que consten las obras ejecutadas»; que la inscripción de obra nueva está sumamente facilitada en nuestra legislación hipotecaria (artículos 208 de la Ley y 31 y 308 de su Reglamento), que sólo exige se describa en escritura pública la obra realizada, circunstancia que se da en el presente caso; que la simple presentación de una escritura en el Registro implica la petición de inscripción y así lo ha entendido el Registrador con relación a las fincas primera, tercera y sexta, que ha inscrito; que son lógicas las facilidades del legislador, para que concuerden la realidad con lo que figure en el Registro; que el Registrador, por el contrario, pone trabas y dificultades que están en contradicción con lo preceptuado en el Código Civil, Legislación Hipotecaria, Jurisprudencia y doctrina científica, referentes a la propiedad, acceso, transmisión, etc. (cita los artículos 350, 353, 359, 361 y 1.471 del Código Civil, 31 del Reglamento Hipotecario, sentencias del Tribunal Supremo de 13 de julio de 1885, 11 de enero de 1895, 7 de febrero de 1896, 5 de abril de 1898, 31 de mayo de 1902, 12 de octubre de 1904, 22 de diciembre de 1906, 7 de noviembre de 1911, 1 de febrero de 1911, 14 de abril de 1914 y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de agosto de 1863, 31 de agosto y 5 de septiembre de igual año, 19 de diciembre de 1917, 20 de mayo de 1895, 22 de diciembre de 1898 y 13 de junio de 1962, como asimismo la doctrina de diversos autores); que un ilustre tratadista, en las páginas que dedica a estudiar la registración de obra nueva, no alude en ningún sitio a la necesidad de expresar quien hizo la obra, por considerar que se trata de una consignación registral de circunstancias materiales o físicas; que según el mismo autor, «la registración de obra nueva se obtendrá por vía de rectificación de la descripción de la finca obrante en el Registro, bastando para ello que el título inscribible describa dicha finca conforme a la realidad, o sea, que exprese las variaciones por ella sufridas en relación con la descripción que de la misma conste en el Registro, cuyas variaciones en este supuesto estarán constituidas por las construcciones o plantaciones efectuadas», sin que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria represente «nativamente, ningún obstáculo para la registración de la obra nueva, a pesar de no figurar registrada previamente la misma a nombre del transferente»; que la práctica tampoco está acorde con lo exigido por el Registrador; y que, en conclusión, solicita se ordene la inscripción de la Central eléctrica de referencia, la tubería forzada, la cámara de carga y el canal, como parte integrante de la finca registral número 284 de Guixés, inmatriculando como finca independiente la que en la escritura se describe en el número nueve, correspondiente al apartado expositivo segundo, segregada de la citada finca registral número 284 de Guixés;

Resultando que el Registrador informó: Que en el Registro consta inscrita, al número 284 de Guixés, en favor de don Juan Pinto Bajona, la finca «El Monegal», formada por tierras de cultivo, dos casas, un molino harinero y un aprovechamiento hidroeléctrico; que al fallecimiento del titular se autorizó por el Notario recurrente la escritura objeto de discusión, añadiéndose a la descripción de los elementos que constan en el Registro como integrantes de la citada finca, una Central eléctrica, una tubería forzada, una balsa o cámara de carga y un canal que en parte corre por finca vecina; que la mencionada escritura no señala el origen de la expresada central eléctrica y demás elementos indicados vinculados a la misma, limitándose a decir que aunque no los detallaba el título de compra del causante se entendieron englobados en el aprovechamiento e incluidos en la citada compraventa, «solicitando del Registrador de la Propiedad los haga constar en la correspondiente inscripción de la finca que se inventaría después bajo el número nueve»; que toda declaración de obra nueva consiste en la voluntad unilateral de una persona, y en la objeto del recurso sólo constaba un hecho—la existencia de una construcción donde antes no la había—; que por ello la doctrina exige para la inscripción de obra nueva: 1.º Que la finca sobre la que recae figure ya inmatriculada. 2.º Que la registración de la misma se solicite por el titular registral. 3.º Que se cumpla el tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria; que en cuanto a la forma de conseguir la registración de la obra nueva, los artículos 208 de

la Ley Hipotecaria y 308 de su Reglamento permiten que su inscripción se haga, aprovechando una transmisión u otra operación jurídica, en el título que para ella se otorgue, o en un título dedicado exclusivamente a la declaración de la obra nueva, o mediante un título en el que se describa la obra y se acompañen certificaciones del Arquitecto director de la misma o del municipal o el contratista manifieste estar reintegrado de su importe; que, además, el artículo 31 del Reglamento Hipotecario señala el medio de poder inscribir las concesiones administrativas en general; que la redacción de la escritura debe ser clara y dar al acto o contrato el nombre que tenga en derecho (artículo 156, apartado nueve, del Reglamento Hipotecario); que en la escritura recurrido se dice que los elementos que integran el complejo industrial fueron transmitidos por el dueño precedente de la finca 284, a don Juan Pinto Bajona, pero como en la inscripción tercera de la misma, en la que el vendedor figuraba como titular, no tenían inscritos a su favor dichos elementos por no haber sido hecha la oportuna declaración de obra nueva, no podía transmitirlos hipotecariamente, conforme a la doctrina legal contenida en el artículo 31 del Reglamento Hipotecario, salvo que en el mismo título hubiese hecho la correspondiente declaración; que en cuanto a los defectos no recurridos, si bien es cierto que el dueño de la heredad colindante reconoció la correspondiente servidumbre de acueducto, y que incluso gravaba su finca antes de adquirirla, no puede desconocerse que tanto en el Derecho Civil como en el Inmobiliario registral, para que la servidumbre pueda constituirse se requiere la inscripción de las dos fincas afectadas, es decir, el predio sirviente y el dominante, y al faltar la inscripción de una de ellas hacia imposible que pudiera tener entrada en el Registro la servidumbre; que la inscripción de la servidumbre, contrariamente a lo que afirma el recurrente, no se suspendió en el predio dominante, por la razón fundamental de que nunca se inscriben en tal predio, sino en el sirviente, haciéndose constar en el primero solo como una cualidad del mismo; que la inscripción de la servidumbre se suspendió en el predio sirviente por la inexistencia registral del predio dominante; que la calificación registral es lógico, necesario e imprescindible que abarque toda la escritura supuesto que nunca podrá darse si no constan la totalidad de las cláusulas o estipulaciones de la misma, pero además, estima que la calificada no reunía los requisitos necesarios que para su validez señala la legislación notarial; que considera inaceptable la manifestación del recurrente de que habría de seguirse un pleito si alguno de los coherederos se negase a presentar su copia parcial, entre otras razones, por lo establecido en el artículo 17 de la Ley y 124 del Reglamento Notarial, y que no hace ningún comentario sobre el segundo supuesto de la suspensión de la escritura, porque en el escrito de interposición del recurso no se hace referencia crítica al mismo;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario en su informe;

Resultando que el Notario recurrente se alzó de la decisión Presidencial y a sus anteriores alegaciones agregó: Que en la escritura calificada se solicita la constancia registral de la central eléctrica y demás elementos accesorios a ella; que el artículo 31 del Reglamento Hipotecario, 208 de la Ley y 308 Reglamentario, no ordenan que las obras realizadas se declaren por quien las hizo, sino que después de disponer el primero que las concesiones administrativas se inscriban mediante la escritura correspondiente, permiten la constancia registral de las obras ejecutadas; que el tracto sucesivo queda cumplido con que el actual titular registral de la finca o sus herederos hagan constar que en la misma existen determinadas obras, que es lo que se hace en la escritura discutida, y que, de prosperar el criterio del Registrador y del Presidente de la Audiencia, se estaría ante un caso insoluble, pues por un lado el que ya no es titular registral no puede modificar la descripción de la finca y, por otro, no se admite la declaración de su actual titular, sin que quepa acudir a la vía judicial, ya que sería peregrino el caso de un Juez que admitiera la instrucción de un expediente de «dominio», encaminado a acreditar la existencia de un edificio en una finca.

Vistos los artículos 350 y 358 del Código Civil, 9, 20 y 208 de la Ley Hipotecaria, 31, 51 y 308 del Reglamento Hipotecario, 171 del Reglamento Notarial, las sentencias del Tribunal Supremo de 20 de octubre de 1949 y 21 de marzo de 1953 y las Resoluciones de este centro de 7 de abril, 22 y 31 de agosto de 1963, 22 de diciembre de 1917 y 30 de septiembre de 1922;

Considerando que la única cuestión discutida en este recurso consiste en resolver si puede inscribirse la declaración de obra de una central eléctrica, tubería forzada, cámara de carga y canal, descritos en una escritura de aceptación de herencia, por los actuales titulares registrales, o si será necesaria la previa inscripción conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria de dichas obras, a favor de la persona que las realizó, que no las inscribió en su día y transmitió el inmueble en estas circunstancias, al padre de los actuales propietarios;

Considerando que el principio de publicidad exige que el Registro se asiente sobre la base del elemento finca inscrita bajo folio y número especial, según el artículo 8 de la Ley Hipotecaria, con la finalidad de que los terceros puedan enterarse de todo lo que haga referencia al inmueble y les facilite el conocimiento, no sólo de su situación jurídica, sino también de los datos físicos correspondientes, pues aunque estos últimos no aparecen amparados por la fe pública registral no por ello deja

de tener importancia su constancia, conforme puso de relieve, entre otras, la sentencia de 21 de marzo de 1953, en base del principio de legitimación que reputa veraz, mientras no sea declarada su inexactitud, cuantas circunstancias materiales o físicas resulten de los asientos;

Considerando que el principio de tracto sucesivo, regulado en el artículo 20 de la Ley, no constituye un obstáculo para la inscripción de unas obras realizadas por titulares anteriores, ya que el derecho del transferente aparece inscrito al estarlo el inmueble sobre el que se asientan la central eléctrica y demás realizaciones, que es lo que constituye la entidad finca, y no las construcciones y obras por sí solas que separadas del terreno que le sirve de soporte carecen de virtualidad para abrir folio registral, ya que al ser elementos accesorios del suelo —artículo 358 del Código Civil— forman parte íntegramente del mismo y únicamente pueden ser inscritos en la hoja abierta a la finca principal;

Considerando que, por lo expuesto, la legislación hipotecaria se preocupa de que figuren en los libros registrales todas aquellas circunstancias que pongan en concordancia la situación real con la del Registro y así los artículos 208 de la Ley y 308 de su Reglamento, en términos generales, y el artículo 31 de este último texto legal en los casos de concesiones administrativas autorizan las inscripciones de las declaraciones de obras ejecutadas, incluso después de practicada la del inmueble, con lo que se logra aquel paralelismo y es ajustada la actuación de los titulares actuales del inmueble, que de esta forma han subsanado la omisión que se había padecido.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y el extremo objeto de recurso de la nota del Registrador.

Lo que con devolución del expediente original comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 29 de mayo de 1965.—El Director general, José Alonso.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona.

## MINISTERIO DEL EJERCITO

*ORDEN de 12 de junio de 1965 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo dictada con fecha 27 de abril de 1965 en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Luis Valdivieso Siles.*

Excmo. Sr.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sala quinta del Tribunal Supremo, entre partes, de una, como demandante, don Luis Valdivieso Siles, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado contra resolución del Ministerio del Ejército de 15 de febrero de 1963, que desestimó el recurso de reposición interpuesto por el recurrente contra la de 29 de diciembre de 1962, que le denegó el derecho a solicitar plazas de Conserje Militar, se ha dictado sentencia con fecha 27 de abril de 1965, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que desestimando el presente recurso contencioso-administrativo promovido por don Luis Valdivieso Siles, Alférez de Infantería perteneciente a la Agrupación Temporal Militar para Destinos Civiles, contra resolución del Ministerio del Ejército de 15 de febrero de 1963, que desestimó el recurso de reposición interpuesto por el recurrente contra la de 29 de diciembre de 1962, que le denegaron el derecho a solicitar en concurso para provisión de plazas de Conserje Militar, debemos declarar y declaramos no haber lugar a revocar ni anular los expresados actos administrativos, por hallarse ajustados a derecho, absolviendo de la demanda a la Administración y sin hacer especial declaración respecto a costas.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la «Colección Legislativa», lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

En su virtud, este Ministerio, ha tenido a bien disponer se cumpla en sus propios términos la referida sentencia, publicándose el aludido fallo en el «Boletín Oficial del Estado», todo ello en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 105 de la Ley de lo contencioso-administrativo de 27 de diciembre de 1956 («Boletín Oficial del Estado» número 363).

Lo que por la presente Orden ministerial digo a V. E. para su conocimiento y efectos consiguientes.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 12 de junio de 1965.

MENENDEZ

Excmo. Sr. Director general de Reclutamiento y Personal de este Ministerio.