

protección, ya que le previene que la garantía ofrecida no existe tal y como se describe en la escritura, al menos desde el punto de vista registral, que al incluir la edificación en la descripción de la finca que se hipoteca, se está produciendo una discordancia entre el contenido del Registro y la realidad jurídica extrarregistral, al manifestar que existe en la finca algo que no figura inscrito en el Registro, y algo de gran importancia, pues aumenta el valor de la finca y supone una mayor garantía para el acreedor hipotecario; que el defecto se podría haber subsanado fácilmente, mediante la presentación de la escritura de declaración de obra nueva o, si esto no fuera posible, mediante la simple descripción de la edificación en el mismo título de préstamo hipotecario, conforme a los artículos 288 de la Ley y 308 del Reglamento Hipotecario, preceptos integrados en el Título VI de la Ley y del Reglamento, bajo el epígrafe común de «De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica»; que de la lectura de la escritura y del informe, puede deducirse que se ha intentado introducir sesgadamente en el Registro una declaración de obra nueva sin cumplir para ello los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria y, por supuesto, sin el previo pago del correspondiente impuesto por el concepto de Actos Jurídicos Documentados, con intento de infracción del artículo 254 de la Ley Hipotecaria; que, finalmente, según el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, a todos los efectos legales, se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro, existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, no en la forma manifestada por los comparecientes.

Resultando que el Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid dictó auto desestimando el recurso y confirmando las notas de calificación, abundando en las razones vertidas por el Registrador en su informe y, especialmente, en el carácter constitutivo de la inscripción de hipoteca que impide inscribir este derecho real sobre una edificación que no existe en el Registro: en el tenor de la cláusula 7.<sup>a</sup> en que se hipoteca la finca descrita «con la edificación que se dice»; en los artículos 109 y 110 que no autorizan a extender la hipoteca a las edificaciones ya construidas que no tienen existencia registral; y que no es obstáculo para el mantenimiento de las notas, la circunstancia de que el Registrador haya omitido la cita de los preceptos legales en que apoya la denegación.

Resultando que el recurrente se alzó de la decisión presidencial, alegando aplicación indebida del artículo 217 del Reglamento Hipotecario e interpretación errónea de los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria.

Vistos los artículos 9, 109 y 110 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento para su ejecución.

Considerando que la cuestión debatida en el presente recurso consiste en determinar si procede o no inscribir un derecho real de hipoteca que se ha constituido sobre una finca en la que se indica existe una vivienda-chalé, a la que se extiende la indicada hipoteca, todo ello sin que haya tenido acceso a los libros registrales la correspondiente declaración de obra nueva del edificio construido.

Considerando que la mencionada cuestión aparece resuelta en el artículo 110-1.<sup>o</sup> de la Ley Hipotecaria, que al tratar de la extensión de la hipoteca, sólo excluye de su contenido a las nuevas construcciones de edificios donde antes no los hubiere, pero no a las que ya existieran en el momento de constituirse la hipoteca.

Considerando por tanto que la inscripción de la declaración de obra nueva de la vivienda constituye un requisito previo a la inscripción de la hipoteca, pues ésta se extenderá a aquélla aunque no figure la construcción en el Registro ni se hubiere hecho constar en el contrato (artículo 110 de la Ley), lo que no es sino una consecuencia de lo establecido en los artículos 358 y 359 del Código Civil, y precisamente es acertado el haber hecho constar la existencia del edificio en la escritura, ya que ello evita el que cuando en un futuro se ajuste la realidad registral a la extrarregistral mediante la presentación de la correspondiente escritura de obra nueva, puede surgir cuestión sobre si tal vivienda se construyó antes del otorgamiento de la escritura de hipoteca con la consiguiente extensión de gravamen, o bien se construyó con posterioridad, en cuyo caso no habría tal extensión, aunque en este caso concreto sobre tal discusión, ya que por pacto la hipoteca se extiende a las ulteriores edificaciones.

Considerando, por último, que en la escritura calificada no se vulnera el principio de especialidad -porque se concreta la finca registral sobre la que recae el gravamen-, ni tampoco el de tracto sucesivo -porque la finca figura inscrita a favor del constituyente de la hipoteca.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

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

Madrid, 6 de febrero de 1986.-El Director general, Gregorio García Ancos.

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

## MINISTERIO DE DEFENSA

**4600** REAL DECRETO 345/1986, de 19 de febrero, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco, al excelentísimo señor General de División, Jefe del Departamento Internacional del Ministro de Defensa de Suecia, don Bengt Johan Wallroth.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en el excelentísimo señor General de División, Jefe del Departamento Internacional del Ministro de Defensa de Suecia, don Bengt Johan Wallroth.

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco.

Dado en Madrid a 19 de febrero de 1986.

El Ministro de Defensa,  
NARCISO SERRA SERRA

JUAN CARLOS R.

**4601** REAL DECRETO 346/1986, de 19 de febrero, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco, al excelentísimo señor General de División de la República Federal de Alemania don Götz Mayer.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en el excelentísimo señor General de División de la República Federal de Alemania, don Götz Mayer.

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco.

Dado en Madrid a 19 de febrero de 1986.

El Ministro de Defensa,  
NARCISO SERRA SERRA

JUAN CARLOS R.

**4602** REAL DECRETO 347/1986, de 19 de febrero, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco, al excelentísimo señor General Jefe del Estado Mayor de la Defensa de la República Federal de Alemania don Wolfgang Altenburg.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en el excelentísimo señor General Jefe del Estado Mayor de la Defensa de la República Federal de Alemania, don Wolfgang Altenburg.

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco.

Dado en Madrid a 19 de febrero de 1986.

El Ministro de Defensa,  
NARCISO SERRA SERRA

JUAN CARLOS R.

**4603** ORDEN 713/38070/1986, de 31 de enero, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Nacional, dictada con fecha 24 de septiembre de 1985, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Gregorio Jesús Sánchez Sala.

Excmo. Sr.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sección Tercera de la Audiencia Nacional, entre partes, de una, como demandante, don Gregorio Jesús Sánchez Sala, 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 de Defensa de 21 de julio de 1983, se ha dictado sentencia con fecha 24 de septiembre de 1985, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Desestimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Gregorio Jesús Sánchez Sala, en su propio nombre y derecho, contra la Resolución del Ministerio de Defensa de 21 de julio de 1983, dictada en el expediente administrativo a que se refieren estas actuaciones, Resolución que declaramos conforme a Derecho y no hacemos expresa imposición de costas.

Así por esta nuestra sentencia, testimonio de la cual será remitido junto con el expediente para su ejecución a la oficina de origen, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

En su virtud, de conformidad con lo establecido en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.<sup>o</sup> de la Orden del Ministerio de Defensa número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.