

y el legislador ha querido limitar la aplicabilidad territorial exigiendo en los municipios grandes la exhibición de tales licencias ante el fedatario, pero no en los pueblos pequeños en los que el Ayuntamiento conoce perfectamente cuanto se está construyendo al estar más próximo a los administrados y por eso no se requiere el apoyo de Notarios y Registradores, y en este mismo sentido la Exposición de Motivos de la Ley (punto VIII).

III

El Registrador de la Propiedad accidental de la Bisbal —en defensa de la nota suscrita por el titular—, informó: Que además de la disposición adicional primera de la Ley 8/1990, hay que tener en cuenta la disposición final primera, 1.ª de la misma que señala el carácter de legislación básica que tienen los artículos 22 a 26 entre los cuales se comprende, por tanto, el 25, por lo que estos preceptos son todos de aplicación general y tras pasar revista a las distintas finalidades de la ley y a las medidas registrales de adaptación del sistema hipotecario a la realidad urbanística señala que la afirmación de que la colaboración en el control urbanístico no es necesaria en municipios de menos de 25.000 habitantes, tiene escasa fuerza, y termina haciendo un estudio sobre los principios hipotecarios de legitimación y fe pública en relación a las circunstancias de hecho de la finca.

IV

El Presidente del Tribunal Superior de Cataluña confirmó la nota del Registrador en base a que el artículo 25-2 de la Ley referente al derecho de edificación, que es uno de los contemplados por el artículo 11 como facultad urbanística es de aplicación general y de contenido básico —disposición final primera y disposición adicional primera—, siendo necesario también la colaboración en el control urbanístico en los pequeños municipios, pues en muchos incide la actividad turística produciéndose con frecuencia notables abusos de especulación inmobiliaria, garantizándose además los derechos de terceros adquirentes y concordando la realidad extra-registral con los asientos del Registro.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley de 25 de julio de 1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo.

1. Tanto el Notario como el Registrador están de acuerdo en que el derecho a edificar —artículo 11, 3.º de la Ley— y el derecho a la edificación —artículo 11, 4.º—, requieren la obtención de las correspondientes licencias de construcción y certificación de finalización de obra con arreglo al proyecto aprobado, surgiendo las discrepancias en cuanto que el primero entiende que sólo se ha de acreditar su obtención —artículo 25, 2.º—, al Notario al autorizar la escritura de obra nueva terminada y al Registrador al practicar la inscripción, cuando se trata de municipios de más de 25.000 habitantes, mientras que el segundo estima que se ha de exigir en todo caso.

2. La solución ha de resolverse en el sentido de que la obtención de los documentos antes indicados ha de ser exigida siempre y cualquiera que sea el número de habitantes del municipio, pues así resulta de la disposición adicional primera números 1 y 3, en relación con la disposición final primera número 1, que dispone esta última que tendrán el carácter de legislación básica, entre otros los artículos 11 y 25 de la Ley y que son aplicables según la primera disposición adicional citada al ser disposiciones específicas sobre adquisición gradual de facultades urbanísticas, tanto el derecho a construir un edificio como el derecho a la edificación —artículo 11, números 3 y 4 antes citados—.

3. No puede aceptarse la argumentación que expone el recurrente de que tratándose de municipios pequeños es suficiente para el legislador el que sean sólo los Ayuntamientos quienes controlen la situación urbanística dada su inmediatidad y fácil conocimiento de las obras que se efectúen en su término municipal, pues pese a esta mayor facilidad que pudieran tener respecto a los grandes, no se excluye por eso la posibilidad de que pasen inadvertidas infracciones urbanísticas en esta materia, ni sobre todo elimina la actuación del fedatario que ha de colaborar en el control del planeamiento y acción de las Administraciones Públicas para evitar la existencia de edificaciones ilegales, que incluso pueden llevar al nacimiento de núcleos de población contrarios al orden urbanístico establecido.

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

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

Madrid, 6 de septiembre de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Cataluña.

24997

RESOLUCIÓN de 9 de septiembre de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María José Andreu Mulet, en nombre de doña Ana Zorrilla González, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Palma de Mallorca a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña María José Andreu Mulet, en nombre de doña Ana Zorrilla González, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Palma de Mallorca a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación de la recurrente.

HECHOS

I

En juicio ejecutivo número 289/1985, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia, número 2 de los de Palma de Mallorca, por el «Banco Industrial del Mediterráneo, Sociedad Anónima», contra don Bernardo Roig Caber y doña María Magdalena Martínez Cañadas, que debían a la Entidad bancaria 3.737.111 pesetas, en virtud de una póliza de afianzamiento con la misma, se embargó, entre otras, la finca urbana, local comercial en planta baja con patio número 1, del edificio número 14, de la calle Capitán Vila de dicha ciudad, y previo requerimiento de pago a los deudores demandados se dictó Sentencia, con fecha 12 de marzo de 1985, mandando seguir la ejecución. Posteriormente, a solicitud de la parte actora, se libró mandamiento al señor Registrador número 1, de los de Palma de Mallorca, con objeto de que se proceda a la anotación del embargo practicado, que se llevó a cabo sobre la nuda propiedad de dicha finca, denegándose sobre el usufructo al constar inscrito a favor de tercera persona, causando la anotación identificada con la letra C, mediante asiento de fecha 2 de abril de 1985, y librándose la correspondiente certificación de cargas de la finca referida, a efectos de la ejecución seguida en el procedimiento citado, en fecha 31 de diciembre de 1985.

Con fecha 4 de marzo de 1987 se inscribió a favor de don José Toledo Moyá la nuda propiedad de la finca en cuestión, en base a la escritura de compraventa, de fecha 30 de septiembre de 1986, produciendo la inscripción tercera de venta, haciéndose constar que dicho inmueble está sujeto a las anotaciones de embargo correspondientes a las letras A a H.

En fecha 7 de noviembre de 1988, se celebró subasta pública aprobándose el remate del lote correspondiente a la finca de referencia a favor de la Entidad ejecutante, cediéndose dicho remate el día 11 del mes y año indicado a favor de doña María Ana Zorrilla González, quien se personó en autos en fecha de 28 de junio de 1989, solicitando del Juzgado que se requiera al titular del bien inmueble adjudicado al objeto del otorgamiento de la escritura pública bajo apercibimiento de que en caso de no hacerlo se otorgará de oficio por la autoridad judicial competente, así como nueva anotación de embargo al haber caducado la practicada en abril de 1985, librándose, al efecto, mandamiento.

II

Presentado el anterior mandamiento judicial en el Registro de la Propiedad número 1 de Palma de Mallorca fue calificado con la siguiente nota: «Se devuelve el precedente mandamiento, sin practicar la anotación, por cuanto esta finca figura vendida a don José Toledo Moyá, en escritura de 30 de septiembre de 1986, ante el Notario de esta ciudad, don Eduardo Martínez Pineiro Caramés, que causó la inscripción tercera.—Palma, a 27 de noviembre de 1989.—El Registrador.—Firma ilegible.—».

III

La Procuradora de los Tribunales, doña María José Andreu Mulet, en representación de doña Ana Zorrilla González, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que como consecuencia a lo razonado en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 16 de julio de 1987, el Registrador de la Propiedad debe proceder a practicar nueva anotación preventiva del embargo en su día trabado, al objeto de garantizar los derechos de la cesionaria del remate y mantener la vigencia del embargo como su correspondiente anotación preventiva; y ello, debe ser así con independencia de que la finca actualmente figure a nombre de tercera persona, cuya inscripción de dominio en su día podrá incluso ser cancelada, una vez otorgada la oportuna escritura pública de venta judicial a favor de la señora Zorrilla. Que como fundamentos jurídicos a lo anterior, cabe citar: Los artículos 17, 38, 42-2.º, 44, 71, 131-17.º, 134 de la Ley Hipotecaria; 143, 175-2.º, 198-2.º, 233, 235-10.º del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo, de 14 de diciembre de 1968, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 13 de diciembre de 1974, 3 de octubre de 1985, 16 de julio de 1987.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota informó: Que los preceptos legales y reglamentarios y la doctrina jurisprudencial citada por la recurrente no alcanza, en su conjunto, a desvirtuar el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, que no es invocado por aquella. Que es indudable que la adquisición que produjo la inscripción tercera de dominio, y que ahora se pretende cancelar, se practicó con la afectación de las cargas que suponen las anotaciones de embargo letras A a la H (y por tanto, la C). Pero no es menos cierto que tal afectación está limitada por la propia naturaleza de las anotaciones de embargo, que caducan a los cuatro años de su fecha, y si dentro de su vigencia no se consiguió la prórroga expresa de la anotación de referencia, prevista por el propio artículo 86 de la Ley Hipotecaria, no cabe ahora acogerse a una especie de prórroga tácita o presunta, amparándose en la fecha de aquella para obtener una prioridad que pudo haberse obtenido en tiempo y forma. Que no cabe duda que en la tramitación de todo este asunto se ha incurrido en una acreditada falta de diligencia. Que el razonamiento de la recurrente tendría validez si se estuviera en presencia de una anotación de embargo vigente y no ante una anotación de embargo caducada. Que hay que señalar lo declarado en la Resolución de 9 de noviembre de 1955, que sería injusto anular la inscripción del derecho cuyo titular se acogió a la protección registral, en tiempo y forma, y está la plena y acertada convicción de que su derecho se encuentra salvaguardado por los Tribunales, como proclama el artículo 1, párrafo 3.º de la Ley Hipotecaria.

V

El ilustrísimo Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia, número 2, de los de Palma de Mallorca, informó: Que como señalan, entre otras las Resoluciones de 9 de noviembre de 1955 y 1 de febrero de 1960, la caducidad tiene un carácter radical y automático que extingue por el mero transcurso del plazo legal el asiento que nació con vida limitada, de lo que se deduce que la anotación de embargo verificada en abril de 1985, al tiempo que la recurrente se persona en las actuaciones ya no produce efecto alguno, por lo que al constar inscrita la finca a nombre del señor Toledano Moyá, tercero a todos los efectos, no es posible practicar nueva anotación de embargo en los términos interesados, de acuerdo con lo determinado en los artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares confirmó la nota del Registrador fundándose en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria y en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de noviembre de 1955 y 1 de febrero de 1960.

VII

La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que el auto objeto de apelación infringe lo establecido en los artículos 32, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria. El principio de fe pública registral implica que el contenido registral se presume exacto, de tal forma que el tercero que adquiere un derecho lo hace con la extensión y contenido con que aparece registrado; pero, además, también significa dicho principio que el contenido registral se presume íntegro, de manera que el tercer adquirente puede rechazar cuanto no esté inscrito en el Registro y pueda perjudicarlo. En el presente caso, el señor Toledo Moyá no ostenta el requisito de la buena fe registral: 1.º Porque, a la fecha de la supuesta adquisición de la finca, en los asientos correspondientes del Registro aparecía que la finca adquirida estaba afectada por la anotación preventiva de embargo; 2.º Porque, a partir de la antes indicada fecha, el adquirente quedó subrogado en el lugar del deudor; 3.º Porque, después de la subasta y antes de otorgarse la escritura de venta judicial, si bien se ha producido la caducidad de la anotación preventiva, no obstante todavía sigue vigente el embargo como traba impuesta sobre el inmueble; 4.º Porque según los artículos citados y la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo y doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el requisito de la buena fe en el tercer adquirente se requerirá a la fecha de otorgarse el acto o negocio de adquisición de que se trate. En definitiva, sólo en el caso de que el señor Toledo hubiera adquirido una vez caducada la anotación preventiva de embargo, sería cuando le sería aplicable el principio de fe pública registral y, en consecuencia, no le perjudicaría el embargo, al ser un tercero de buena fe. Que se han infringido los artículos 71 y 131-17 de la Ley Hipotecaria y 143 y 175-2.º del Reglamento Hipotecario, por la sencilla razón de que si el tercer adquirente verá extinguido su derecho y, en consecuencia, procederá la cancelación de su inscripción de dominio, con mayor razón debe procederse ahora a practicar una nueva anotación preventiva de embargo en su día trabado, al objeto de garantizar los derechos del recurrente; y en segundo lugar, porque donde la Ley no distingue no

puede distinguirse por el intérprete de la norma, y en virtud de lo dispuesto en la Ley si procede la cancelación, con mayor motivo procede la nueva anotación. Que también se han infringido los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199 y 206-2.º del Reglamento, por la razón de que, si la intención última del legislador fue proteger al adquirente en subasta judicial, la circunstancia de que, con posterioridad a dicha subasta, se haya producido la caducidad de la anotación, ello no debe desvirtuar la intención del legislador de que la anotación durará hasta que se mandare alzar el embargo o se enajenase la finca anotada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos las Resoluciones de 23 de septiembre de 1987 y 11 de julio de 1989.

1. En el supuesto del presente recurso se pretende el despacho de un mandamiento judicial presentado en el Registro el día 16 de noviembre de 1989, en el cual se ordena tomar anotación preventiva del embargo trabado sobre determinado bien que figura ya inscrito a favor de persona distinta del embargado, habida cuenta que: dicho embargo estuvo reflejado anteriormente en el Registro a través de una anotación preventiva letra «C», extendida el 2 de abril de 1985, y que el titular registral actual había adquirido su derecho del embargado el 30 de septiembre de 1986 (inscribiéndolo a su favor el 4 de marzo de 1987).

2. No puede accederse al despacho del mandamiento calificado. La anterior anotación letra «C» está ya caducada al tiempo en que éste fue presentado y no es, por tanto, susceptible de prórroga; en este sentido se ha pronunciado reiteradamente este Centro directivo (vid. Resoluciones de 19 de abril de 1988 y 11 de julio de 1989) en consideración a la claridad con que se produce el artículo 86 de la Ley Hipotecaria y al carácter radical y automático de la caducidad como modo de extinción de asientos nacidos con vida limitada, una vez llegado el día predeterminado.

3. Por otra parte, tampoco cabe extender una nueva anotación preventiva, pues al aparecer inscrito el bien a favor de persona distinta del embargado, se opone a ello el principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es cierto que el asiento practicado a favor del titular registral actual nació subordinado a la anotación letra «C», pero también lo es que en el momento en que la anotación se extingue, cesa aquella sujeción, se planifica la titularidad registral afecta, y desde entonces ya no es posible practicar asiento alguno que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de aquél si no es con su consentimiento o por resolución judicial dictada en procedimiento entablado directamente contra él (artículos 1, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el Auto apelado y la Nota del Registrador.

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

Madrid, 9 de septiembre de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Baleares.

24998 *RESOLUCION de 10 de septiembre de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por don Claudio Ramos Rodríguez, en nombre de «MAPFRE, Caución y Crédito, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid a inscribir una escritura de adaptación de Estatutos sociales.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Claudio Ramos Rodríguez, en nombre de «MAPFRE, Caución y Crédito, Compañía Internacional de Seguros y Reaseguros, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid a inscribir una escritura de adaptación de Estatutos sociales.

HECHOS

I

El día 17 de diciembre de 1991, ante el Notario de Madrid don Antonio Uribe Sorribes, la Sociedad «MAPFRE, Caución y Crédito, Compañía Internacional de Seguros y Reaseguros, Sociedad Anónima», otorgó, escritura de elevación a público de los acuerdos sociales adoptados en la Junta universal de accionistas, celebrada el día 27 de junio de 1990, sobre los nuevos Estatutos sociales adaptados al texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. En los referidos estatutos se establece: