

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES

8921 *RESOLUCIÓN de 10 de abril de 1997, de la Dirección General de Relaciones Culturales y Científicas, por la que se hace pública la lista de candidatos españoles propuestos al Gobierno belga (Comunidad Flamenca) para las becas de estudio en dicho país durante el verano de 1997 y curso académico 1997-1998.*

Con referencia a la Resolución número 15.055, de 12 de junio de 1996, («Boletín Oficial del Estado» número 157, del 29), se hace pública la lista de candidatos españoles que han sido propuestos al Gobierno belga (Comunidad Flamenca) para las becas de estudio en Bélgica durante el verano de 1997 y curso académico 1997-1998. Dichos candidatos son los siguientes:

Principales

Huerto Ranchal, Ana María.
Ibarra de Diego, María Belén.
Montero Caletrio, Susana Raquel.
Rodríguez Albarán, María Isabel.
Sánchez Soto, Cristina Isabel.
Sedano Sierra, Ana María.
Val Escudo, Esther.
Ureña Campos, Eva María.
Zubiaur Mirantes, Inger.

Suplentes

1.º López Woodcock, Sara Verónica.
2.º López Lasala, Beatriz.
3.º Macías Romero, Antonia.
4.º Urdillo Parera, Teresa.

Becas de curso completo (nueve meses):

Barón Thaidigsmann, Jaime.
López Martín, Ignacio.
Tallón Gómez, Marta.

Becas de investigación:

Ibáñez Gómez, Matilde (seis meses).
Varela López, Marta (tres meses).

Suplentes

1.º Rodríguez Oyarbide, Itziar.
2.º Torres Escribano, María del Carmen.
3.º Pascual Safont, Susana.

La decisión final será comunicada directamente a los interesados.

Madrid, 10 de abril de 1997.—El Director general, Santiago Cabanas Ansorena.

8922 *RESOLUCIÓN de 4 de abril de 1997, de la Subsecretaría, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Sexta, dictada en el recurso número 660/1994, interpuesto por doña María del Carmen Pinar Galán.*

En cumplimiento de la sentencia de fecha 21 de junio de 1996, dictada por la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, número 660/1994, promovido por doña María del Carmen Pinar Galán contra Resolución del Ministerio de Asuntos Exteriores, de fecha 17 de mayo de 1994, sobre cese de la interesada en puesto de libre designación, ha recaído sentencia, cuya parte dispositiva dice así:

«Fallamos: Desestimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Letrado don Ricardo García Medina, en nombre y representación de doña María del Carmen Pinar Galán, contra Resoluciones del Ministerio de Asuntos Exteriores de fecha 21 de febrero de 1994 y 17 de mayo del propio año, ésta dictada en reposición, a la que la demanda se contrae, declaramos que las Resoluciones impugnadas son conformes a Derecho; sin hacer expresa condena de costas.»

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 4 de abril de 1997.—El Subsecretario, José de Carvajal Salido.

Ilmo. Sr. Director general del Servicio Exterior.

MINISTERIO DE JUSTICIA

8923 *RESOLUCIÓN de 21 de marzo de 1997, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don Miguel Tarragona Coromina contra la negativa de don Juan María Díaz Fraile, Registrador de Igualada número 2, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don Miguel Tarragona Coromina contra la negativa de don Juan María Díaz Fraile, Registrador de Igualada número 2, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 16 de julio de 1992, mediante escritura pública autorizada por don Miguel Tarragona Coromina, Notario de Barcelona, La Caixa d'Estalvis del Penedés, don Avelino Jiménez Parra y doña Pilar Alonso Márquez otorgan escritura de préstamo hipotecario a través de la cual se financia la construcción de una vivienda unifamiliar.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Igualada número 2 fue calificada en lo que aquí interesa: «A) Se suspende la inscripción del precedente documento por el defecto subsanable con-

sistente en la falta de coincidencia entre la situación constructivo-urbanística del inmueble hipotecado resultante del Registro (en el que figura como nueva "en construcción") y la manifestada en el título que se describe el inmueble conforme ha de resultar de su completa y definitiva construcción, con arreglo al principio hipotecario de determinación y al artículo 37, números 1 y 2, del Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y sus concordantes. No se toma anotación suspensiva por no solicitarse... Contra la presente nota, extendida a solicitud del Notario autorizante, cabe recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, conforme a los artículos 66 de la Ley Hipotecaria, 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario y disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el plazo y por los trámites que resultan de los artículos citados del Reglamento Hipotecario.—Igualeda, 31 de diciembre de 1992.—El Registrador, Juan María Díaz Fraile.

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra el apartado A) de la nota de calificación, y alegó: Que la escritura de hipoteca se otorgó para financiar la construcción de una vivienda unifamiliar. Que en el pacto 1 de la escritura se dice que se entrega en el momento el 85 por 100 del principal, y que para disponer del 15 por 100 restante «la parte prestataria debe acreditar haber concluido totalmente la construcción». Que en la escritura de hipoteca se describe la finca sin indicar que está «en construcción» o «acabada», si bien de la misma queda patente que la construcción no se ha concluido. Que se entiende que la referida escritura debe inscribirse en el Registro por las razones siguientes: 1. De la propia escritura resulta que la finca está en construcción. La no conclusión de la edificación está expresada reiteradamente en la escritura y no es imprescindible que se exprese en la propia descripción de la finca. No es que se deduzca que la obra no se ha concluido, se manifiesta expresamente. 2. Que aunque en la propia escritura no constara que la obra no está concluida debería inscribirse, haciéndose constar que según el Registro la edificación no consta concluida. 3. Lo establecido en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria. 4. La norma urbanística. El artículo 37 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana se refiere únicamente a las escrituras de declaración de obra nueva, no siendo aplicable a las compraventas e hipotecas. 5. Que la aplicación que el Registrador pretende de la norma es ilegal por no ajustarse a la ley; es contraria al tráfico jurídico y económico y no responde a ninguna de las finalidades para las que fue dictada, que son, la concordancia entre la descripción registral y la realidad y la protección del adquirente.

IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: 1. Fundamento jurídico de la calificación recurrida. 1.1 El principio de especialidad en la descripción del bien o derecho objeto del tráfico jurídico registrable. En virtud de dicho principio presenta una importancia singular la determinación de la identidad del inmueble objeto del negocio jurídico celebrado, siendo la identificación dicha una de las principales funciones de la calificación (Resoluciones de 7 de julio de 1960 y 2 de septiembre de 1991). Precisamente por ello la legislación notarial impone a los fedatarios públicos una especial diligencia y cuidado en la descripción de los inmuebles sujetos a registro (artículos 170, párrafo 1, y 172 y 173 del Reglamento Notarial). La legislación hipotecaria proclama la nulidad de las inscripciones en que se omite alguna de las circunstancias del artículo 9 de la Ley (artículo 30 de la Ley Hipotecaria), y ello debido a que la finca es elemento básico y primordial de nuestro sistema hipotecario, basado en el folio real (artículo 8 de la Ley Hipotecaria). Que en virtud de lo declarado a las Resoluciones de 14 de mayo de 1981, 2 de septiembre de 1991 y 28 de abril de 1992, resulta preciso que la descripción escrituraria se extiende a los planos horizontal y vertical, comprendiendo tanto la posición de solar sobre la que se asienta la edificación como ésta misma, respecto a la que igualmente se habrán de evitar inexactitudes y errores. Que esto es aplicable a los requisitos y circunstancias descriptivas «necesarias» para la inscripción. Que no se puede aceptar la tesis de que un dato de tanta importancia económica y jurídica, como el que la construcción haya o no concluido, no es imprescindible que se exprese en la propia descripción de la finca. 1.2 La mutación del contenido urbanístico de la propiedad urbana, y su trascendencia en el ámbito de las declaraciones de obras nuevas.—La Ley 8/1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico introduce en nuestro sistema legal una profunda reforma en el régimen jurídico de la propiedad urbana. En virtud de tal reforma, la propiedad inmobiliaria del suelo no

tiene «ab initio» contenido dominical previo consolidado alguno, y sí un mero conjunto de expectativas urbanísticas que se irán convirtiendo en facultades titularizadas. El «iter» complejo de formación sucesiva del contenido de la propiedad inmobiliaria se integra por la adquisición de sucesivas facultades urbanísticas, teniendo particular interés sobre las dos últimas facultades de dicho «iter», el derecho a edificar y el derecho a la edificación. Tras la reforma, la licencia de edificación es el nuevo título atributivo de la aptitud jurídica necesaria para edificar, pasando con ello a sustraer tal cualidad atributiva del propio dominio del suelo. La naturaleza jurídica del «ius edificandi» de «facultad jurídica» pasa a ser una «potestad-función» de ejercicio vigilado administrativamente y sometido a graves sanciones por su no uso o abstención en el plazo dispuesto. La sanción radica en la extinción del propio derecho a edificar y en la correlativa pérdida del aprovechamiento urbanístico adquirido previamente mediante su expropiación al 50 por 100 de su valor, acompañada de la expropiación de las obras ya realizadas por su coste de ejecución. Por tanto, hasta que no concluya la construcción, la posición jurídica del propietario es una posición condicional y sometida a la amenaza de extinción de unas facultades y de la expropiación de otras. Que, claramente, se aprecia que es muy distinta la naturaleza jurídica de la garantía hipotecaria adquirida, según que ésta recaiga sobre una edificación concluida o no finalizada, ya que en un caso sería una garantía firme y segura, y en otro sería una garantía claudicante y amenazada de resolución. Que en virtud de la reforma introducida por la Ley 8/1990, los Notarios y Registradores no pueden autorizar e inscribir respectivamente escrituras de declaración de obra nueva sin la correspondiente licencia municipal y certificado técnico sobre ejecución o conclusión de la obra (artículo 37, número 2, del texto refundido). Que en los supuestos de declaración de obra nueva «en construcción», una vez finalizada la obra el citado artículo impone la obligación a cargo del propietario de hacer constar en el Registro la terminación de la obra mediante acta notarial que incorporará al efecto la correspondiente certificación técnica. El incumplimiento constituye un ilícito civil o urbanístico que ha de ser evitado en la medida de lo posible. Que, en caso contrario, se podrían ver perjudicados los derechos del tercer poseedor o ulterior adquirente de la finca hipotecada sobre la que exista una obra en construcción, pero que en el Registro, siguiendo el error de la escritura, figure como terminada, y respecto de cuya última fase constructiva constada por el aludido tercer poseedor, podría pretender el acreedor hipotecario la extensión de su hipoteca. A este respecto hay que señalar lo manifestado por la Resolución de 6 de febrero de 1986. 2. Refutación de las alegaciones del Notario recurrente. Que lo expuesto en el apartado anterior pretende también la refutación de las alegaciones formuladas por el Notario. Que la afirmación de que la falta de inscripción del documento perjudicial al tráfico jurídico y a la seguridad o interés de la entidad acreedora, aparte de no ser correcto, no supone en sí un motivo de impugnación de la calificación, pues cabe entender que la inscripción no se produce sino por una obstinada negativa del Notario a rectificar la escritura subsanando el defecto señalado. Que en lo que afecta al tráfico jurídico en él se hallan implicados, desde la perspectiva de la protección registral, no sólo el interés de las partes intervinientes en el negocio jurídico concreto de que se trate, sino que también pueden verse afectados intereses de terceras personas ajenas en principio al mismo y, en concreto en materia urbanística se ven implicados los intereses generales de toda la comunidad, a los que atiende asimismo el Registrador en su calificación. Que en cuanto al supuesto perjuicio que se le pudiera derivar a la entidad acreedora en el caso presente por la falta de inscripción, el mismo es inexistente, puesto que en el último apartado de la estipulación primera del contrato, las partes pactan que la entidad prestamista estaría expresamente facultada para exigir como condición previa a cualquier desembolso que la presente escritura haya sido inscrita en el Registro de la Propiedad.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador, fundándose en las razones jurídicas expresadas en la calificación que han sido explicadas en el informe del Registrador.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones expuestas en el escrito de interposición del recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5, 23 y siguientes y 37 de la Ley del Suelo; 9, 106 y 110.1 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de 6 de febrero de 1986.

1. En el presente recurso se plantea la posible inscripción de una hipoteca constituida sobre una vivienda unifamiliar en garantía de un préstamo concedido precisamente para la financiación de la construcción de dicha vivienda, inscripción que es suspendida por el Registrador por discordancia entre el título y el Registro toda vez que tabularmente la finca hipotecada aparece en estado de «construcción» en tanto que en el título calificado se describe como si estuviera ultimada esa construcción.

2. Ciertamente, el título calificado no es adecuado para reflejar regístralmente la conclusión de la obra al no reunir los requisitos del artículo 37 de la Ley del Suelo. Ahora bien, ningún obstáculo se aprecia para inscribir —como ocurre con otros gravámenes próximos como el embargo— la hipoteca calificada sobre la finca gravada, tal y como regístralmente aparece descrita, esto es, en fase de construcción (reflejándolo así en la nota de despacho), toda vez que queda perfectamente identificado el inmueble objeto de gravamen. Adviértase que la identificación de los inmuebles se efectúa básicamente en función de su naturaleza, situación, linderos y superficie (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario) y, respecto a estos datos, hay plena coincidencia entre el Registro y el título, y considérese que las edificaciones pasan a ser partes integrantes de la finca sobre la que se asientan —se extiendan o no aquéllas los gravámenes preexistentes sobre ésta—, la cual conserva su unidad jurídica e identidad aunque se modifique su estado o configuración.

La anterior conclusión es plenamente congruente con las previsiones legales sobre la extensión de la hipoteca respecto de las nuevas edificaciones (véase artículo 110.1 de la Ley Hipotecaria) y con las previsiones expresamente pactadas para la ahora constituida (se estipula su extensión a las nuevas edificaciones que realice el deudor o el tercer poseedor que se subroge en su misma posición jurídica), toda vez que no habiéndose hecho constar tabularmente la terminación de la edificación, el contenido del asiento no prejuzgará si la misma estaba ya concluida al tiempo de la inscripción de la hipoteca ni, por tanto, servirá de elemento acreditativo de la efectiva extensión de la garantía a la edificación descrita si realmente existe al tiempo de la ejecución, y ello sin perjuicio del valor probatorio que entre los otorgantes tendrán las manifestaciones al respecto vertidas en la escritura calificada.

3. Por lo demás, tampoco la aplicación de los principios inspiradores de la nueva Ley del Suelo obstaculizan la inscripción pretendida, pues la adquisición sucesiva del derecho a urbanizar, del derecho al aprovechamiento urbanístico, derecho a edificar y derecho a la edificación (cfr. artículos 5, 23 y siguientes), no excluye la propiedad privada del suelo ni, por tanto, su hipotecabilidad actual (cfr. artículo 106 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de la mayor o menor trascendencia económica de la garantía constituida, según el grado de cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado y la nota del Registrador, en cuanto al extremo recurrido.

Madrid, 21 de marzo de 1997. —El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

EXCMO. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

8924 *RESOLUCIÓN de 25 de marzo de 1997, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Francisco José López Goyanes contra la negativa de don José Ernesto García-Trevijano Nestares, Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares número 4, a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Francisco José López Goyanes contra la negativa de don José Ernesto García-Trevijano Nestares, Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares número 4, a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa.

Hechos

I

El día 21 de junio de 1977 don Nicolás Vaquerizas López compró, en documento privado a la entidad «Tir, Sociedad Anónima», la parcela B-15, de 2.320 metros cuadrados, sita en la urbanización «Residencial Sierra del Tajuña», en la finca «Dehesa Boyal de Enfrente», término municipal

de Ambite (Madrid). Don Nicolás Vaquerizas López falleció el 18 de junio de 1983, bajo testamento abierto otorgado en Madrid el 6 de abril de 1981 ante el Notario don Francisco Lucas Fernández, bajo el número 1.408 de orden. En dicho testamento legó a su esposa, doña María del Carmen Yenes Sánchez, el tercio de libre disposición de su herencia en pleno dominio y el usufructo del tercio de mejora; además, instituyó heredera a partes iguales a sus tres hijas, doña María Emilia, doña Carolina Montserrat y doña María Alejandra Vaquerizas Yenes.

El 28 de febrero de 1984, don Manuel Vaquerizas López y las cuatro anteriormente citadas, viuda e hijas, respectivamente, del finado, don Nicolás Vaquerizas López, otorgaron, ante el Notario de Madrid don Ángel Hijas Palacios una escritura de aceptación de herencia y aprobación y protocolización de operaciones participacionales, en la que se adjudicaron la finca ya citada B-15 de la urbanización «Residencial Sierra del Tajuña».

El 4 de julio de 1991 las tres hermanas Vaquerizas Yenes otorgaron, ante la Notaria de Alcobendas doña Avelina Conde León, una escritura de extinción de condominio por la que doña María Alejandra Vaquerizas Yenes se adjudicaba la parcela B-15, repetidamente aludida en los párrafos anteriores.

El 16 de octubre de ese mismo año, la parte adquirente interpuso demanda de juicio ordinario declarativo de menor cuantía contra la sociedad TIRSA por incumplimiento del contrato privado de compraventa por el que la parte vendedora resultaba obligada a la elevación a escritura pública del propio contrato, correspondiendo en turno de reparto al Juzgado de Primera Instancia número 51 de los de Madrid, dictándose sentencia el día 15 de marzo de 1993.

El 29 de junio de 1995, ante el Notario de Madrid don Francisco José López Goyanes, la señora Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 51 de los de Madrid, de oficio, por rebeldía de la sociedad demandada, en representación de TIRSA, y doña María Alejandra Vaquerizas Yenes otorgaron una escritura de elevación de contrato privado a escritura pública, por la que elevaban a público el citado contrato privado de compraventa en cumplimiento de lo establecido en la también citada sentencia, en la que se condenaba a la sociedad demandada a elevar a escritura pública el contrato privado suscrito con el causante de los demandantes relativo a la parcela antes descrita. En el apartado segundo del otorgamiento se dice que las señoras comparecientes «consuman el contrato de compraventa, perfeccionado en el documento privado dicho, e igualmente aclaran y fijan su contenido en los siguientes términos: 1. «Tir, Sociedad Anónima», según está representada, previa segregación de la finca matriz, vende y transmite, como cuerpo cierto, el pleno dominio de la parcela segregada y descrita en la letra B) del antecedente II a doña María Alejandra Vaquerizas Yenes, quien con carácter privativo la compra y adquiere, libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes.»

El 15 de enero de 1996, en la misma ciudad y ante el mismo Notario, doña María del Carmen Yenes Sánchez otorgó una escritura de renuncia de derechos, por la que renunciaba pura y simplemente a cuantos derechos le correspondieran en la finca marcada como parcela B-15 y que ya ha sido descrita, sin tener nada que oponer al pleno dominio que sobre ella ostente su hija María Alejandra Vaquerizas Yenes.

II

Presentada en el Registro la escritura de elevación a público del contrato privado de compraventa junto con las demás anteriores, la misma fue calificada con el tenor literal siguiente: «Presentado nuevamente a las once cuarenta horas del día 18 de octubre último, bajo el asiento número 278, del diario de operaciones número 17, reiterada y devuelta el día 8 de los corrientes, escritura número 2.250 del protocolo del Notario de Madrid señor López Goyanes, de elevación a público de documento privado, suspendo las inscripciones solicitadas por concurrir los siguientes defectos: 1.º El otorgamiento segundo apartado I de la escritura calificada es contradictorio con el expositivo II y el documento privado protocolizado, toda vez que, mientras éstos se refieren a la venta realizada por la mercantil TIRSA a don Nicolás Vaquerizas López, en aquél se formaliza una venta que nunca existió, concretamente a la heredera doña María Alejandra Vaquerizas Yenes. 2.º La escritura calificada refleja una especie de «trato abreviado» en los títulos de atribución patrimonial, en lugar de elevar a público la compraventa y formalizar la herencia, el documento recoge una inexistente venta a los herederos del finado. Este pretendido «trato abreviado» de títulos materiales es contrario al sistema causalista de nuestro ordenamiento jurídico, y en particular a lo dispuesto en los artículos 609 y 1.274 y siguientes del Código Civil. 3.º Respecto a la finca transmitida en la escritura calificada se han practicado con anterioridad las siguientes operaciones: a) Herencia de don Nicolás Vaquerizas López, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Ángel Hijas Palacios, el día 28 de febrero de 1984. b) Extinción de condominio, mediante escritura