

de los terrenos en cuestión y, por tanto, no se ha omitido tracto registral alguno por el hecho de formalizarse la entrega de los mismos, directamente, entre el referido Ayuntamiento y la sociedad C.M.B., S.L. Que los dos supuestos tratados en las Resoluciones de esa Dirección General de los Registros y del Notariado, citadas en la calificación impugnada, de fecha 21 de junio de 1999 y 10 de septiembre de 2001, son distintos al del presente. Que el Ayuntamiento no tenía otra opción jurídicamente válida, tras serle notificada la referida cesión de derechos, que transmitir a la Sociedad C.M.B., S.L., como cesionaria y titular del derecho a recibir la propiedad de las fincas comprometidas en la previa permuta, la titularidad sobre tales fincas, sin que ello constituya ruptura del tracto alguno, pues las fincas ahora transmitidas a C.M.B., S.L., nunca pertenecieron a los señores O.R.A., quienes solo ostentaban el derecho de adquirirlas, derecho este que, al cedérselo a la indicada Sociedad, legitimó a la Sociedad para adquirirlos del Ayuntamiento, constituyendo la transmisión de tales terrenos, ahora operada, el único tracto acaecido sobre tales terrenos. Que la calificación impugnada no ha valorado en forma adecuada la figura jurídica de la cesión de derechos y su eventual incidencia en la transmisión de un inmueble, habiéndose objetado a la inscripción de la escritura calificada como si existiesen dos transmisiones sucesivas de unos inmuebles, sin percatarse de que solo existe una única transmisión de tales inmuebles, acompañada de una previa cesión del derecho a adquirirlas. Que en materia fiscal, la intervención de los Registradores de la Propiedad ha de circunscribirse a comprobar que la escritura o documento que le sea presentado para su inscripción haya sido previamente presentado ante la oficina tributaria competente en materia de los impuestos que gravan las transmisiones, sin poder entrar a valorar si el sujeto pasivo ha pagado, de mas, de menos o, simplemente no ha pagado porque ha alegado exención, no sujeción o prescripción, de modo que si la cesión de derechos implica alguna tributación y acaso no ha sido satisfecha, esta es una cuestión de la exclusiva competencia y responsabilidad de la administración tributaria correspondiente, ante quien se presentó la escritura en su día y no puede impedir la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad.

#### IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que mantenía en todos sus extremos la nota de calificación. Que las partes intervinientes en la escritura de 2 de marzo de 2001, podían haber especificado y concretado las fincas que el Ayuntamiento daba en permuta a los señores O.R.A., porque conocían las características físicas y jurídicas de las mismas, antes del otorgamiento. Que los Convenios Urbanísticos tienen carácter jurídico-administrativo, siendo calificados por la Jurisprudencia como contratos administrativos constituyendo inter partes una fuente de derechos y obligaciones, y habiendo adquirido los señores O.R.A., su derecho en virtud de dicho convenio, sólo ellos pueden transmitirlo y no el Ayuntamiento porque ya no tiene poder de disposición (Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 1997; artículo 12.4 de la ley 2/98 de 4 de junio de Ordenación del Territorio Y Actividad Urbanística de Castilla La Mancha). Que se ha incumplido el principio de tracto sucesivo (Resoluciones de 14 y 24 de mayo de 1999). Que en la nota de calificación no se menciona lo alegado por el recurrente respecto a la finca 4385, porque no estaba inscrita. Que hay que tener en cuenta la legislación específica urbanística aplicable a este supuesto y que se plasma en el Real Decreto de 4 de Julio de 1997. Que un mes antes del otorgamiento de la escritura de 2 de marzo de 2001 los intervinientes conocían las características físicas y jurídicas de las fincas.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 18 de septiembre de 1989, 22 de enero y 21 de junio de 1999 y 10 de septiembre de 2001.

1. Se presenta en el Registro escritura de fecha 11 de marzo de 2003 por la que el Ayuntamiento de T. adjudica determinadas fincas, consecuencia de un convenio suscrito en el marco de un Plan de Actuación Urbanística a una Sociedad mercantil. De la escritura resulta que el expresado Ayuntamiento y los señores O.R.A., suscribieron un convenio urbanístico, que se protocolizó mediante escritura de fecha 2 de marzo de 2001, en el que el Ayuntamiento se comprometía a entregar a dichos señores ciertas fincas resultantes del Plan expresado y que por escritura otorgada el 16 de marzo de 2002 los señores citados cedieron sus derechos a la expresada Sociedad mercantil, siendo dicha cesión aprobada por el Ayuntamiento. La Registradora no practica la inscripción por los defectos de carecer el Ayuntamiento de poder de disposición, pues entiende que el

Ayuntamiento debía haber adjudicado las fincas a los primeros titulares del derecho a las mismas, resultante del contrato de permuta, y por vulnerar tal actuación el principio de tracto sucesivo. El Notario y el interesado recurren.

2. El recurso no puede prosperar. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo -que no es un principio meramente formal como afirma el Notario recurrente-, de las vicisitudes anteriores a la venta, pues si al Registro sólo pueden acceder los actos válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente.

Cierto que este poder se presume a todos los efectos legales (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), cuando así resulta del contenido tabular (y dicha presunción puede, mediante el juego del artículo 34 de la misma Ley determinar el mantenimiento de la adquisición aún cuando fuera inexacta), pero el Registrador debe calificar no sólo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del documento presentado, sin que pueda prescindir del reconocimiento de la inexactitud de aquella presunción cuando se verifica por quien pueda ser favorecido por ella.

Así lo imponen (cfr. Resoluciones de 22 de enero y 21 de junio de 1999) la doctrina de los actos propios, que puede operar registralmente en virtud de la eficacia rectificatoria que tiene el consentimiento del propio titular registral (artículo 40 d de la Ley Hipotecaria), como la necesidad de cerrar el Registro a actos cuya validez queda jurídicamente comprometida por las propias manifestaciones de los otorgantes, que deben ser tenidas en cuenta en la calificación registral.

3. No puede, por último, contradecir la anterior conclusión, el argumento de que el derecho del adquirente derive de la transmisión de la posición jurídica que en la permuta previa ostentaban los señores O.R.A., pues es lo cierto que se reconoce la existencia de dos transmisiones distintas y sucesivas, cuya validez debe ser examinada y que deben tener sus consecuencias de carácter material y tributario.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 23 de enero de 2004.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Talavera de la Reina, 1.

## 4182

*RESOLUCIÓN de 24 de enero de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Isabel Lebrato Maillo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Béjar, don Jorge-Jaime de Fuentes Corripio, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio.*

En el recurso gubernativo interpuesto por D.<sup>a</sup> Isabel Lebrato Maillo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Béjar, D. Jorge-Jaime de Fuentes Corripio, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio.

#### Hechos

##### I

En expediente de dominio 103/01, para la inmatriculación de una finca, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Béjar, a instancia de D.<sup>a</sup> Isabel Lebrato Maillo, fue dictado Auto de 28 de junio de 2002, en el que se declaró justificado el dominio de la finca con la descripción siguiente «casa con huerta y casetón sita en la calle José Antonio n.º 35 (hoy n.º 27) con una extensión total de trescientos quince metros cuadrados de los que 198 m<sup>2</sup> corresponden a la casa que consta de las siguientes dependencias: planta baja de 66 m<sup>2</sup> que consta de cuadra y bodega, el piso primero de 66 m<sup>2</sup> y el piso segundo de idénticos metros. El huerto tiene una extensión de 81 m<sup>2</sup> y el casetón anexo tiene una superficie de 36 m<sup>2</sup>. Linda con el Norte con Consuelo H. S., Sur con calle pública

hoy c) D. Miguel Angel Maillo Cascón (antes calle José Antonio n.º 35); Este con Consuelo H. S. y Oeste con callejón público, hoy c) D. Miguel Angel Maillo Cascón (antes calle José Antonio) del término de Mogarráz.

Apelado el anterior auto ante la Audiencia Provincial de Salamanca, se dictó Auto con fecha 19 de noviembre de 2002, en el que se revoca parcialmente el auto de 28 de junio de 2002 únicamente en lo que afecta a la descripción siguiente: «En la planta baja existe una cuadra y una bodega, siendo propiedad de la actora D.ª Isabel Lebrato Maillo, únicamente una cuarta parte de la bodega a la que tiene acceso a través de una cuadra propiedad de D.ª Consolación H. S.

## II

Presentado testimonio del auto dictado en el Registro de la Propiedad de Béjar fue calificado con la siguiente nota: Calificado el precedente documento, que se presentó el 21 de los corrientes, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe ha resuelto no practicar la inscripción del derecho contenido en el mismo por los siguientes hechos: No constar constituido el régimen de propiedad horizontal de la que finca de que trata. Fundamento/s de derecho: El principio hipotecario de especialidad asentado en los artículos 9 y 8.5 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. El presente defecto tiene la consideración de insubsanable en virtud del artículo 65 de la Ley Hipotecaria, por lo que se deniega la inscripción. Contra la presente calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y el Notariado, en el plazo de un mes desde la notificación de esta nota, mediante escrito que se presentará en este Registro, conforme a los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Béjar, a 29 de Enero de 2.003. El Registrador interino, Fdo.: Don Jorge Jaime de Fuentes Corripio.»

## III

D.ª Isabel Lebrato Maillo interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que no es ajustada a derecho la resolución que en este acto se recurre y ello por no dar cumplimiento a lo preceptuado por la autoridad judicial. Que el artículo 283 del Reglamento Hipotecario sólo exige presentar en el Registro testimonio judicial bastante en que consta ser firme el auto, lo cual figura en el documento aportado; 2.º Que el único matiz que contiene el auto cuya inscripción se pretende, es el relativo al artículo 284 del Reglamento Hipotecario que nada tiene que ver con la inscripción en sí, sino con la incoación posterior de un juicio declarativo contradictorio si alguien se considera perjudicado; pues no es el Registrador quien debe ejercitar los derechos de los que puedan considerarse perjudicados sino ellos mismos.

## IV

Solicitado informe al Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia, número uno, de Béjar, declara mediante providencia que no efectúa alegaciones.

## V

El Registrador de la Propiedad Interino informó: Que mantiene la calificación negativa realizada. Que considerando los artículos 8.5, 9, 13 y 243 de la Ley Hipotecaria, 1255 del Código Civil; 51, 100, 283 y 284 del Reglamento Hipotecario; la Ley de Propiedad Horizontal y la Resolución de 17 de marzo de 1993. 1. Que en ningún momento se ha pretendido cuestionar la fuerza ejecutiva de las resoluciones judiciales, ni tampoco trata de calificar los fundamentos del auto presentado a inscripción. Que no se pone en duda que haya quedado justificado el dominio en la forma en que el auto se refiere. Que el inciso de la resolución judicial según el cual: «En la planta baja existe una cuadra y una bodega siendo propiedad de la actora... únicamente una cuarta parte de la bodega», supondría tanto como admitir en el Registro la existencia de un derecho que recaería, no sobre la totalidad de la finca o sobre una cuota indivisa de ella, sino sobre una parte material de la misma (cuadra y bodega) sin previa división horizontal lo que produciría grave confusión en cuanto a la ordenación y eficacia de los derechos inscritos e iría en contra de la idea de unidad de la finca como objeto de derecho en el tráfico, quebrantando el orden público inmobiliario en el que se ubica el principio hipotecario de especialidad que impide el acceso al Registro de figuras ambiguas e imprecisas. 2. Que el defecto en cuestión supone un obstáculo, procedente del sistema registral español y de practicarse la operación pretendida, sin previa división horizontal, se produciría un obstáculo registral por la indeterminación y confusión que se llevaría a efecto en el Registro.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392, 396 del Código Civil, 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, 7, 8, 9 y 21 de la Ley Hipotecaria, 51, 54 y 117 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 1 de abril de 1981, 3 de abril de 1989 y 24 de abril de 1998.

1. En el caso objeto de este recurso se pretende la inscripción del testimonio del Auto recaído en un expediente de dominio en el que se «declara justificado el dominio «a favor de la actora y la inmatriculación de una finca de la que, tras resolverse el recurso de apelación planteado ante la Audiencia Provincia de Salamanca se dice que, tiene la siguiente descripción: «Casa con huerta y casetón sita en la calle José Antonio n.º35 (hoy n.º 27); la casa consta de las siguiente dependencias: en la planta baja existe una cuadra y una bodega, siendo propiedad de la actora, D.ª I. L. M., únicamente una cuarta parte de la bodega, a la que tiene acceso a través de una cuadra propiedad de D.ª M.ª C. H. S. el piso primero de 66 m<sup>2</sup> y el piso segundo de idénticos metros. El huerto tiene una extensión de 81 m<sup>2</sup> y el casetón como anexo tiene una superficie de 36 m<sup>2</sup>. Linda con el Norte con Consuelo Hernández Sánchez, Sur con calle pública hoy c/ D. Miguel-Angel Maillo Cascón (antes calle José Antonio n.º 35); Este con Consuelo Hernández Sánchez y Oeste con callejón público, hoy c/ D. Miguel Angel Maillo Cascón (antes calle José Antonio) del término de Mogarráz.»

El Registrador deniega la inscripción solicitada por «no constar constituido el régimen de propiedad horizontal de la finca de que se trata», conforme al «principio hipotecario de especialidad asentado en los artículos 9 y 8.5 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento».

2. El recurso no puede ser estimado. Ciertamente la legislación no establece con carácter general la exigencia de previa inscripción del título constitutivo de una comunidad especial (cfr. art. 392.2 del Código Civil) para que pueda inscribirse el derecho de uno de los copropietarios. Ahora bien, en el caso debatido es cierto que la declaración de dominio calificada se refiere a una parte de la finca sin que quede definido -a salvo el reconocimiento de que la cuarta parte de la bodega y las cuadras pertenecen a otra persona- el régimen de comunidad existente y las normas, que la regulan, ni la cuota ideal de participación que corresponde al recurrente en el edificio en su totalidad, con lo que la sola fijación de la porción material de la finca sobre la que recae el dominio del titular no permite tener por cumplido el principio de especialidad. (cfr. artículos 8 y 9 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 24 de enero de 2004.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Béjar.

## 4183

*RESOLUCIÓN de 26 de enero de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Forcarei (hoy Celanova), don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de A Estrada, doña María Muñoz Núñez, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Forcarei (hoy Celanova), don Ángel Manuel Rodríguez Dapena contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de A Estrada, doña María Muñoz Núñez, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

## Hechos

### I

Por escritura autorizada ante el Notario de Forcarei, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, el 26 de junio de 2001, don Alfonso A.D. y doña María