

parte, es invocado como límite a la autonomía de la voluntad en algunas normas de Derecho privado (p.e. arts. 6 y 1255 del Código Civil) pero como todos los conceptos jurídicos indeterminados plantea el problema de su configuración jurídica. Tradicionalmente la doctrina ha venido entendiendo como tal el conjunto de principios y directrices que en cada momento inspiran las instituciones. Según una conocida sentencia del Tribunal Supremo las ideas que giran en torno al orden público son aquellas que los configuran como los principios jurídicos públicos y privados, políticos, morales y económicos que son el fundamento de un ordenamiento jurídico en un determinado momento, lo que hoy día fácilmente permite aproximarlos a los principios constitucionales –la libertad personal, la igualdad, etc. En este sentido es difícil encontrar un claro principio que en este caso pueda considerarse desbordado.

3. En cuanto a las buenas costumbres, otro de los límites a la libre autonomía privada, es también un concepto jurídico indeterminado y resulta incluso más difícil de fijar por su marcado subjetivismo, resultando igualmente difícil aunque no imposible su aplicación en este caso. Cuando lo encontramos en normas positivas como límite a la autonomía de la voluntad privada aparece referido al objeto de los contratos, en concreto de los servicios (art. 1271 del CC) o a las condiciones, tanto de los testamentos como de las obligaciones en general (arts. 792 y 1116 CC) con lo que prácticamente se plantea en relación con una determinada actuación, un comportamiento que constituya el objeto de una prestación de servicios o determine el cumplimiento de una condición, lo que habitualmente conduce a involucrarlo en el problema de la ilicitud de la causa del negocio.

Aquí se nos presente como posible límite a un acto de voluntad, la elección de una denominación social y para calificar su ilicitud habrá que estar a los criterios sociales dominantes en el medio social en que se apliquen con el fin de mantener un nivel de moralidad acorde al sentido que en ese marco social tengan las ideas de honestidad, honor, incluso los usos sociales. Dado que en Derecho los conceptos han de establecerse desde una óptica impersonal las buenas costumbres han de relacionarse con la ética social y valorarse con arreglo a los criterios que han de regir la conducta humana no tanto como con fuerza de obligar sino por la convicción de no ser socialmente reprochado. Y si la valoración de ese reproche social ha de hacerse con referencia a un criterio medio aceptable que opere con independencia de la voluntad del autor del acto a enjuiciar, la utilización de una denominación social que haga referencia a la ignominia de ser ahorcado aplicada a un juez sí parece que incide en ese reproche socialmente objetivo que supone la falta de respeto a la ética social que ha de regir las relaciones entre sujetos de derecho en el ámbito mercantil.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria y art. 86 ter 2.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Madrid, 24 de febrero de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil de Lleida.

**5524** *RESOLUCIÓN de 25 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Arzobispado de Barcelona y la Parroquia de San Ramón Nonato, contra la negativa del registrador de la propiedad de Barcelona n.º 19, a inscribir una escritura de agrupación, segregación y constitución de derecho de superficie.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado, Don Guillermo de Jorge Claver, en nombre y representación del Arzobispado de Barcelona y de la Parroquia de San Ramón Nonato, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Barcelona número 19, Doña María Teresa Alonso Prado, a inscribir una escritura de agrupación, segregación y constitución de derecho de superficie.

#### Hechos

##### I

Por escritura otorgada ante el Notario de Hospitalet de Llobregat, Don Luis Ignacio Fernández Posada, el día 30 de octubre de 2001, número

3017 de protocolo, el Arzobispado de Barcelona procedió a agrupar las fincas registrales 1016 y 1614 del Registro de la Propiedad, número 19 de Barcelona, para con posterioridad segregar una porción. Asimismo, cedió a la Parroquia de San Ramón Nonato, sita en el barrio de Collblanch de Barcelona, gratuita y temporalmente, el derecho real de superficie para la construcción de un edificio de uso docente, procediendo ésta a declarar la obra nueva en construcción sobre el solar descrito como resto.

La última inscripción de dominio de la finca registral 1016 se expresa en la forma que figura en el párrafo primero del Fundamento de Derecho 1.º de esta resolución.

##### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número diecinueve de Barcelona, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado nuevamente el precedente documento, en unión de una acta de manifestaciones, se deniega su inscripción en virtud de los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1º.–El día 7 de los corrientes, se presentó en este Registro de la Propiedad, bajo el n.º de asiento 603 del Diario 12, escritura de agrupación, segregación, descripción de resto, cesión gratuita del derecho real de superficie y declaración de obra nueva en construcción, otorgada el 30 de octubre de 2001 por el Arzobispado de Barcelona y el Rector de la Parroquia de San Ramón Nonato, ante el Notario de Hospitalet, don Luis Ignacio Fernández Posada. 2º.–Dicha escritura ya fue calificada por la que suscribe con defectos en la nota de 11 de junio de 2002, unida a la escritura, y debidamente notificada en tiempo y forma. Contra dicha nota no se interpuso recurso gubernativo. 3º.–Con el objeto de subsanar tales defectos, fuera ya de la vigencia y prórroga de aquel primer asiento de presentación, los mismos otorgantes requirieron al Notario para otorgar acta de manifestaciones y protocolización de documentos. En dicha acta autorizada por el Notario de Barcelona, don Juan Benito Tolsau, el 29 de julio de 2003 se subsanan dos de los defectos señalados por mí en la nota, subsistiendo el reseñado en primer lugar. En consecuencia, se deniega la inscripción por el defecto de QUE la finca 1016 no figura inscrita a favor del Arzobispado de Barcelona, que es quien realiza los actos de agrupación, segregación y cesión, sino a nombre de D. Ramón G. i C., persona física, por título de compra, expresando su condición de Obispo de Barcelona, sin elevar esta consideración a factor determinante de la titularidad registral. Fundamentos de derecho: 1º.–En virtud del principio de legitimación registral, dicho titular es considerado en el ámbito extrajudicial como titular real, sin necesidad de demostrarlo, con plenitud de efectos frente a todos, quedando bajo la salvaguarda de los Tribunales mientras no se pruebe lo contrario o dicho titular consienta en ello. Así, para desvirtuar esta presunción de titularidad, que ampara, no solo a quien figura en la inscripción registral como dueño en toda su plenitud de derechos y facultades, sino también a sus posibles causahabientes, ya sea herederos o adquirentes por cualquier título, es necesario recabar el consentimiento del titular registral o una sentencia firme dictada en juicio declarativo que permita la rectificación del Registro. 2º.–El contexto histórico-legislativo que envolvió la inscripción de los bienes inmuebles pertenecientes a la Iglesia Católica, obliga a remontarse a la época de la desamortización en que, por circunstancias políticas acaecidas en España, fueron inscritos a nombre de personas interpuestas, erigidas en verdaderos fiduciarios de tales bienes. La Ley de 11 de julio de 1941 estableció un procedimiento especial a fin de que tales bienes pudiesen ser inscritos a favor del verdadero ente eclesiástico fiduciante, en especial cuando tales fiduciarios hubiesen fallecido o se hallasen desaparecidos. Para desarrollar esta ley se dictó la Orden de 11 de octubre de 1941, la ley de 1 de enero de 1942 y varias disposiciones complementarias que prorrogaron su vigencia temporal. Una última prórroga se concedió hasta el 31 de diciembre de 1966. Durante este tiempo, bien pudo el ente eclesiástico respectivo acudir al procedimiento regulado en dicha ley en el cual, con intervención del Ministerio fiscal, causahabientes o herederos del titular registral y terceros según el Registro, el Juez dictaba sentencia inscribible directamente en el Registro de la Propiedad, aunque hubiese sido dictada en rebeldía. Al haber finalizado este periodo transitorio con creces, el ente eclesiástico –Arzobispado– sólo puede acudir al juicio declarativo que corresponda para obtener la sentencia firme que permita rectificar los pronunciamientos registrales. 3º.–El argumento invocado por los requirentes relativo a la cancelación de un censo que gravaba la finca 1016 a instancia del Arzobispado, al amparo de la Disposición Transitoria Tercera de la ley de 16 de marzo de 1990, no puede prosperar por dos razones. La primera deriva del alcance de la calificación registral: un Registrador es independiente y no está vinculado por calificaciones realizadas anteriormente por él mismo o por sus predecesores en el cargo y así se pronuncian numerosas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de noviembre de 1960, 5 de diciembre 1961 y 5 de febrero 1988, entre otras. La segunda razón deriva de la propia naturaleza del asiento de cancelación cuando se trata de cargas ya extinguidas o que no han revivido en el plazo previsto en la Ley. Se trata de

facilitar la purga de estas limitaciones que gravan el dominio con un criterio laxo en el cauce de su expulsión del Registro de la Propiedad. Sin embargo, el rigor en la aplicación de los principios de legitimación y tracto sucesivo, debe presidir toda función calificadora cuando se trata de apreciar el alcance de una titularidad registral. Se advierte del derecho a solicitar la intervención del registrador sustituto en la calificación con la consiguiente aplicación del cuadro de sustituciones en el momento de instarse aquella, de conformidad con el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria y art. 5 del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. Contra la calificación negativa, cuya notificación conlleva la prórroga del asiento de presentación conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria cabe recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde dicha notificación, mediante la presentación del escrito de recurso en este Registro o en las oficinas y registros previstos en el art. 327 de la Ley Hipotecaria y por los trámites establecidos en los arts. 324 y siguientes del mismo texto legal. Barcelona, 18 de agosto de 2003. La Registradora. Fdo. María Teresa Alonso Prado».

El Registrador de la Propiedad de Berga, por aplicación del cuadro de sustituciones, calificó, según nota de fecha 27 de septiembre de 2003, confirmando la calificación denegatoria: Documento calificado: Testimonio notarial de la escritura otorgada en Hospitalet el 30 de octubre de 2001 ante el notario Don Luis Ignacio Fernández Posada nº 3017 de protocolo por la que el Arzobispado de Barcelona procede a agrupar dos fincas registrales sitas en Barcelona (las números 1016 y la 1614), para posteriormente efectuar una segregación, descripción de resto, cesión gratuita del derecho real de superficie sobre el resto a favor de la Parroquia Sant Ramon Nonat, y declaración de obra nueva en construcción por esta última, en unión de dos testimonios notariales de actas, una de manifestación y otra de notoriedad de la existencia de un templo religioso, la primera otorgada en Barcelona por el notario Don Idefonso Sánchez Prat de fecha 29 de julio 2003, nº 203 de protocolo, y la otra de fecha 23 de mayo de 2002 otorgada en Barcelona por el notario Don Vicente Sorribes Gisbert, nº 582 de protocolo. Hechos: A las trece horas del día 7 de agosto de 2003 se presentó en el Registro de la Propiedad de Barcelona nº 19 la escritura nº 3017 y las actas, arriba referenciadas, que motivaron nota de calificación denegatoria de fecha 18 de agosto 2003 por la titular de dicho Registro, Doña María Teresa Alonso Prado Registradora de la Propiedad de Barcelona nº 19, la cual denegó la inscripción de dichos documentos por resultar de los asientos del Registro que una de las finca agrupadas, la número 1016, figura inscrita a nombre de Ramón G. i C., y no del Arzobispado de Barcelona, y que sin justificar de forma fehaciente ser causahabiente de dicho titular inscrito, origina un obstáculo registral que impide la inscripción de la agrupación y los posteriores actos y negocios jurídicos que se reseñan en el título. Ante dicha calificación, se solicitó, ante este Registro de la Propiedad de Berga, siendo las once horas y cuarenta y cinco minutos del día 10 de septiembre de 2003, mediante una instancia suscrita por Don Francisco de J. de R. en la que se adjuntaban los testimonios referidos en el primer apartado, y de conformidad con el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto, la intervención del registrador sustituto para la revisión de la calificación efectuada de los documentos que causo nota de calificación denegatoria de fecha 18 de agosto de 2003, instando mi intervención al objeto de confirmar o desestimar dicha calificación. Presentada la instancia reseñada se comunicó al Colegio el mismo día por fax, para confirmar mi competencia como registrador sustituto de la referida calificación, remitiéndose por igual conducto verificación de mi competencia, conforme al Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto. El día doce de septiembre se comunicó por fax según art. 6 Real Decreto 1039 y art. 19 bis Ley Hipotecaria al registrador de Barcelona nº 19 la revisión de su calificación en relación a los títulos ya reseñados en el primer apartado y que dicha revisión se ajustaba al Real Decreto 1039, y solicitando al mismo tiempo información registral completa de las fincas 1016 y 1614, que fue remitida el mismo día 12 por fax. Ante todo lo expuesto, el registrador que suscribe, previo examen y calificación de los documento y asientos registrales remitidos, de conformidad con lo dispuesto en el art. 18, 19 y 19 bis ha acordado confirmar la nota de calificación denegatoria de fecha 18 de agosto de 2003 en razón de las causas y de las motivaciones jurídicas que a continuación se indican: Fundamento de derecho: 1.-La principal y única cuestión se centra en resolver, si la finca 1016 que consta inscrita a favor de Don Ramón G. C., Obispo de Barcelona, mayor de edad, célibe, y vecino de Barcelona, implica que el bien consta inscrito a favor de una persona física Don Ramón G. C. siendo circunstancial su condición de Obispo o a favor de un ente jurídico-eclesiástico -Arzobispado de Barcelona- por considerar que la cualidad de Obispo es lo determinante de la titularidad registral siendo secundario o accesorio la persona física; ante lo cual el registrado: de Barcelona nº 19 en base al principio de legitimación registral considera que el titular registral es Don Ramón G. C. por cuanto la circunstancia o condición de Obispo de Barcelona, no es el factor determinante para considerarlo como el titular registral, sino un dato mas pero accesorio que concreta, especifica y determina al verdadero titular que es el Sr. G., e incluso añade que en el supuesto de que este fuera una persona inter-

puesta o fiduciaria por el ente eclesiástico fiduciante, por motivos históricos, las leyes de 1941 y 1942 permitían hasta el 31 de diciembre de 1966 un procedimiento para permitir la inscripción de los bienes a favor del verdadero titular de los mismos, y que dicho procedimiento no ha sido utilizado; por el contrario, el Arzobispado considera que es el Obispado de Barcelona el titular de la finca 1016 y no el Sr. G., por considerar que lo esencial y lo que determina al titular registral es la condición de Obispo siendo la persona física un complemento y prueba de ello es que se canceló un censo que gravaba la finca 1016 a solicitud del propio Arzobispado de conformidad con la Ley 6/1990 de 16 de marzo. De los asientos registrales de la finca 1016 resulta que en el año 1925 se inscribió la misma a favor del Excelentísimo e Ilustrísimo Sr. Doctor Don Ramón G. C., Obispo de Barcelona, mayor de edad célibe por título de compra, figurando asimismo: 1.-al margen de dicha finca 1016 que en el año 1926 se segregaron 273 m2 de la misma por el Obispo de Barcelona Don José M. -no por el Sr. G.- y la vendió a Don Diego M. que motivo la inscripción de la finca 1577 del tomo 1260, no se describió el resto que quedaba de la finca 1016, ni se practico ni se ha practicado con posterioridad a dicha segregación inscripción expresa del resto que pueda resultar, 2.-y por otro lado figura en la finca 1016 la cancelación de un censo en el año 1997, al que antes se ha hecho referencia, a solicitud del Arzobispado. Argumentos que parecen inducir a que la referencia en la inscripción de la finca 1016 a la condición y cualidad de Obispo si es determinante para determinar al titular de la finca, al menos así parecieron entenderlo en 1926 y 1997, no obstante hay que tener en cuenta que: si los asientos están bajo la salvaguardia de los Tribunales art. 1.3 Ley Hipotecaria, la inscripción atribuye por si misma, plena eficacia regá omnes a los derechos reales que publica, y si esto es así, resulta que existe un asiento vigente en la actualidad -inscripción 9.º- que esta declarando un resto de la finca 1016 a favor de un titular registral, exactamente el acta de inscripción reza «Don Ramón G. y C. inscribe su título de compraventa sin condición alguna especial, y si así esta redactado el asiento y es lo que esta divulgando a terceros, hay que concluir que se esta atribuyendo la condición de titular a una persona física y no al Obispado por los siguientes motivos: En el año 1926, figura en el Registro que otra finca, la registral 1614 fue inscrita claramente a favor del Obispado de Barcelona, y no a favor del Obispo. El registrador ha de redactar el asiento teniendo en cuenta la redacción de la escritura y el consentimiento de los propios otorgantes, y con la suficiente claridad para que no deje dudas de su sentido respecto a terceros a los que ha de afectar a través del asiento registral puesto que el asiento produce las presunciones legales establecidas en la Ley Hipotecaria, desprendiéndose de lo dicho la apreciación del registrador de atribuir derechos a una u otra persona según su calificación del documento de adquisición. los asientos del registro se presumen exactos y veraces, art. 38, 97 Ley Hipotecaria y la firma del registrador implica la conformidad con la inscripción el principio de especialidad exige que en cuanto a las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles, por lo que se refiere al titular, se manifieste a través de la necesidad de determinación con todas sus circunstancias imponiendo la necesidad de fijar perfiles claros en la configuración de cada derecho real, excluyendo la ambigüedad, dada la transcendencia erga omnes del estatuto de la propiedad inmobiliaria, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de mayo de 1987 y los criterios de orden publico que predominan en los derechos reales. el principio general del tracto sucesivo exige la designación precisa, separada y solemne de las personas que sucesivamente adquieran una finca o derecho, tanto para poner de relieve el encadenamiento de los titulares como para condensar el historial de los inmuebles y sobre todo para concretar la función calificadora del registrador. Hoy el art. 9.4 de la Ley Hipotecaria exige al registrador bajo la sanción de nulidad del art. 30 del mismo texto legal que se exprese en toda inscripción la persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción y el art. 51.9 del Reglamento Hipotecario determina que si es persona natural se expresara su nombre, estado civil, profesión, domicilio, por lo que la profesión se transcribe como cualidad y atributo de la persona física pero no la puede suplir, es decir la inscripción se ha de efectuar a favor de una persona o ente con personalidad jurídica, no de un cargo o profesión. E incluso esto mismo se exigía ya en el Reglamento de 1915, pues su art. 61 establecía que constara el nombre y apellidos de la persona, la edad, profesión y para las corporaciones o personas jurídicas se señalaban otras circunstancias, por lo que se establecía claramente las circunstancias que hablan que consignar según la inscripción se hiciera a favor de una persona física o de persona jurídica si la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 30 de julio de 1906 entendió que una finca inscrita a favor de una persona física, con el expresado carácter de Obispo, no presupone para el actual Obispo por el mero ejercicio de su elevado cargo, legitimación alguna sobre la finca para realizar una venta, mientras no se verifique a nombre del dicho señor otorgante la expresada inscripción de la finca. Y es el registrador, quien bajo su responsabilidad debe proceder a calificar la identidad de la persona física o jurídica que otorga el acto con la que aparece como titular según los asientos registrales sin estar vinculado por las inscripciones de otros, dada la responsabi-

lidad e independencia que tiene al ejercitar su función bajo su propia y exclusiva responsabilidad Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de junio de 1992, 5 de febrero de 1988, pues el art. 18 de la Ley Hipotecaria establece que los registradores calificaran bajo su responsabilidad, lo que inscribe cada registrador lo es bajo su responsabilidad pero no puede vincular a los demás, en perpetuar un error en perjuicio de los afectados. Por todo ello se concluye que la inscripción esta atribuyendo la condición de titular a una persona física y no al Obispado, hay que acreditar fehacientemente ser causahabiente o sucesor de dicho titular, porque de lo contrario existe un obstáculo registral que impide la inscripción del título conforme art. 20 de la Ley Hipotecaria, ya que entonces la escritura se autoriza discrepando las circunstancias personales con las del titular registral, por lo que procede denegar la inscripción, pues mientras las inscripciones subsistan tal cual están –art. 1.3 de la Ley Hipotecaria– y en tanto no se proceda a la rectificación registral, no es posible inscribir más actos que los verificados por el titular registral Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de junio de 1884 y 2 de julio 1887. Recursos: De conformidad con el art. 19 bis y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, cabe interponer recurso a la calificación del registrador sustituido Doña María Teresa Alonso Prado a partir de la notificación de esta calificación ante la Dirección General de los Registros y Notariado o ante el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya según el conocimiento del recurso esté atribuido por ley o por Estatutos de Autonomía a uno u otro órgano, todo ello en la forma y de conformidad con los art. 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Notificaciones: Se procede a practicar las notificaciones, forma y su modo en el art. 322 de la Ley Hipotecaria quedando el asiento de presentación prorrogado por sesenta días que se contarán desde la última notificación. Berga a veintisiete de septiembre de dos mil tres. Firma ilegible».

### III

El Letrado Don Guillermo de Jorge Claver, en nombre y representación del Arzobispado de Barcelona y de la Parroquia de San Ramón Nonato, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el Arzobispado de Barcelona y la Parroquia de San Ramón Nonato se encuentran legitimados para realizar los actos de agrupación, segregación, descripción de resto, cesión gratuita de derecho real de superficie y declaración de obra nueva en construcción, respectivamente, y en consecuencia, la expresada nota es improcedente y la calificación registral no se ajusta a derecho. Que los actos realizados por el Obispo de la Diócesis de Barcelona y el Arzobispado de Barcelona, de segregación, venta y cancelación de censo, anotados e inscritos con anterioridad a la escritura ahora calificada, en la finca registral 1016, sólo son realizables por el dueño, único legitimado para efectuarlos siendo significativo y determinante que los Registradores de la Propiedad, que intervinieron en la inscripción, tras la calificación favorable, en los años 1926 y 1997, hayan inscrito a favor del Obispo de la Diócesis de Barcelona y el Arzobispado de Barcelona tales actos de trascendencia real. Que la titularidad de la finca registral 1016 no puede entenderse como fiduciaria o realizada por persona interpuesta pues quien actúa es el Obispo de la Diócesis de Barcelona cuya identificación como tal no puede entenderse realizada a título honorífico o de protocolo, sino, precisamente, definitiva del carácter representativo de la Diócesis, sujeto activo y titular del bien inmueble adquirido. Que se pone de manifiesto el efectivo cumplimiento del destino de la compraventa constando construida una Iglesia y casa parroquial, que ahora se pretende completar, en cuanto a la construcción de una «Escuela de Tenencia Parroquial de Collblanch» mediante el título cuya inscripción se interesa. Que el Registrador es independiente para calificar una escritura, pero no lo es para modificar una inscripción ya practicada sobre una finca, cuando los asientos posteriores atribuyen derechos que despejan cualquier hipotética duda sobre la titularidad que publica el Registro y, que la rectificación del Registro sólo puede pretenderla quien se encuentra perjudicado, pero no quien se encuentra legitimado y favorecido por ella. Que los actos de modificación y transmisión del dominio, mediante la segregación y venta, sobre la finca registral 1016 fueron realizados por Don José M. y S., en su condición de Obispo de Barcelona y sucesor en el cargo de Don Ramón G. i C., quien, además, actúo en la misma condición, en la compraventa de la finca registral 1614, objeto de la agrupación. Que el Registrador de la Propiedad a cuyo cargo se encontraba la finca y que apreció el título, atribuyó derechos al Obispado de Barcelona procediendo a la inscripción de dichos actos en los términos que publica el Registro. Que no puede haber desacuerdo entre el Registro y la realidad cuando aun siendo los términos de la inscripción quizá vagos, la realidad jurídica que proclama aquél puede ser conocida con precisión (Resolución de fecha 4 de julio de 1906). Que la titularidad de la finca registral 1016 se atribuye al Obispado de Barcelona y ello también resulta de las normas sobre la interpretación de los contratos (artículos 1281 a 1289) previstas en el Código Civil. Que el Código de Derecho Canónico establece que la Iglesia Católica y la Sede Apostólica son perso-

nas morales (canon 113). Por su naturaleza, la Iglesia es una y única (canon 368), no obstante, en su estructura, resultan Iglesias particulares, personas morales y jurídicas, destacando principalmente las Diócesis que para el cumplimiento de sus propias finalidades de atención y el cuidado pastoral puede adquirir y administrar bienes temporales (cánones 1254 y 255). Que la Diócesis está representada por el Obispo en todos los actos o negocios jurídicos (cánones 369 y 393) y su personalidad jurídica propia le viene reconocida en el Acuerdo de 3 de enero de 1979 entre el Estado español y la Santa Sede, sobre asuntos jurídicos, por lo que, el Obispo, en virtud de su cargo y en cumplimiento de las funciones y competencias que le son atribuidas, ostenta plenamente la representación de la Diócesis de Barcelona en los ámbitos canónico, civil y económico, pero nunca a título personal, individual y propio. Que la posibilidad de inscripción de inmuebles de la Iglesia Católica o entes eclesiales, de conformidad con la legislación canónica, no puede ser realizada a favor de una persona física, además, la realidad registral y extrarregistral son coincidentes. Que puede afirmarse de manera indubitada que la participación e intervención del tan repetido, Don Ramón G. y C., Obispo de Barcelona, es factor determinante de la titularidad registral de la finca 1016, toda vez que, por lo expuesto anteriormente, tuvo carácter representativo de la Diócesis de Barcelona, sin que la terminología empleada pueda desvirtuar la verdadera realidad creada por el documento, como así lo han entendido los sucesivos titulares del Registro a cuyo cargo se encuentra la finca, atribuyendo derechos al Obispo de Barcelona y al Arzobispado de Barcelona, indistintamente. Que el argumento legal invocado por el Registrador de la Propiedad, en su nota de calificación sobre la no utilización por el Arzobispado de Barcelona del procedimiento especial previsto en la Ley de 11 de julio de 1941, para inscribir en los Registros de la Propiedad a favor de la Iglesia, Ordenes y Congregaciones religiosas, los bienes inmuebles y derechos reales que una y otras se vieron obligadas a registrar a nombre de terceras personas interpuestas, no es de aplicación al presente supuesto. Que los actos de segregación y venta realizados por el Obispo de Barcelona en el año 1926 lo fueron de conformidad con el principio de tracto sucesivo, hecho que se confirma con el dato que de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta a la que otorgó la transmisión o gravamen, el Registrador hubiera denegado la inscripción de dichos actos de segregación y venta. Que, además, el motivo que aduce el Registrador de la Propiedad de Barcelona número 19 para rechazar el argumento dado en orden a que la cancelación de censo fue realizado por el Arzobispado de Barcelona, de conformidad con el número 3 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 6/1990, de 6 de marzo de la Generalitat de Catalunya, es arbitrario, habida cuenta que la cancelación la realiza el censatario, mediante instancia y según las disposiciones de la legislación hipotecaria (párrafo segundo del artículo 82 y artículos 97 y 103 de la Ley Hipotecaria), ya que, una cosa es la facilidad de purga sobre las limitaciones que gravan el dominio previstas por el legislador y otra cosa es quién puede llevarlas a cabo. En este caso, sólo al censatario se otorga tal posibilidad. Por tanto, el rigor en la aplicación de los principios de legitimación y tracto sucesivo lo es para todos y cada uno de los actos sujetos a inscripción, y en igual medida cuando, como en el presente caso, se trata de cancelar un censo, ya que, solo el titular del dominio que se encuentra gravado podrá cancelarlo. Que la presunción, a todos los efectos legales, de la exactitud y validez del contenido del Registro que deriva de la tan repetida inscripción novena de la finca registral 1016 y sucesivos actos de trascendencia real realizados sobre ella, hace que los asientos registrales produzcan todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículos 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria) y así lo recuerda la resolución de 30 de julio de 1992. Que es arbitrario y provoca inseguridad jurídica la calificación negativa a la inscripción del título que se pretende inscribir bajo la alegación de estar incorrectamente practicada una inscripción anterior, ya que el Registrador no puede desconocer ni los asientos del Registro que tiene a su cargo (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), ni los actos inscritos por los Registradores predecesores en el cargo quienes atribuyeron derechos al Obispo de Barcelona y al Arzobispado de Barcelona, indistintamente, sobre la finca señalada. Que el supuesto de hecho de la resolución de 30 de julio de 1906, invocada por el Registrador de la Propiedad de Berga en la fundamentación jurídica de su nota de calificación, se refiere a un supuesto distinto, pues trata de una venta y además, de las consideraciones de la citada resolución, permite extraer la conclusión, que a tenor de las circunstancias es posible «deducir» que la finca a que se refiere dicho recurso «no constituye una propiedad patrimonial o privada de los obispos sucesores en el cargo».

### IV

La Registradora de la Propiedad, Doña María Teresa Alonso Prado elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo mediante escrito de 19 de noviembre de 2003.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria.

1. La última inscripción de dominio de una finca se expresa de la siguiente forma: «La nombrada Doña J.P.C., en nombre propio y además en nombre de los nombrados (los restantes copropietarios) vende esta finca destinada a edificar en ella una iglesia, a favor del Excelentísimo e Ilustrísimo Señor Doctor Don Ramón G. C., Obispo de esta Diócesis, mayor de edad, célibe y de esta vecindad por el precio de. El comprador declara que el terreno que ha adquirido está destinado a construirse sobre él un templo y escuelas. Don Ramón G. C., Obispo de Barcelona, inscribe su título de compra venta sin condición alguna especial».

Se presenta escritura por la que los apoderados de la Archidiócesis de Barcelona agrupan la finca anterior con otra, segregan una porción de la agrupada y ceden el derecho de superficie sobre la porción segregada.

La Registradora deniega la inscripción por hallarse la finca anterior inscrita a favor de don Ramón G. C., persona física, y no a nombre de la Iglesia. Los interesados recurren.

2. El recurso no puede prosperar. Es indudable la titularidad registral, aunque es cierto que la misma puede ser errónea, bien por error procedente del título que se inscribió, bien por error del Registro al practicar la inscripción. A partir de dicha claridad, el Registrador no puede hacer conjeturas, ni tener en cuenta que hace ochenta años se segregaran de esta finca otras porciones por uno de los Obispos que sucedieron en el cargo al titular registral, pues lo cierto es que la finca está inscrita a favor de persona distinta de quien realiza el otorgamiento (cfr. artículo 20 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, 25 de febrero de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad n.º 19 de Barcelona.

### 5525

*RESOLUCIÓN de 25 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por los trabajadores de «Isleña de Navegación S.A.», contra la negativa de la registradora de bienes muebles de Cádiz, a inscribir el auto de adjudicación de un buque.*

En el recurso gubernativo interpuesto por los letrados doña Angelines Ortiz del Río, don Francisco de Paula Llamas Angulo, y don Francisco Acevedo Toledo, en nombre de los trabajadores de «Isleña de Navegación, S. A.», contra la negativa de la Registradora de Bienes Muebles de Cádiz, doña Ana del Valle Hernández, a inscribir el auto de adjudicación de un buque.

### Hechos

#### I

El Juzgado de lo Social de Algeciras emitió un auto fechado el 5 de septiembre de 2003, dirigido al Registro de Bienes Muebles de Cádiz, por el que se llevaba a cabo la adjudicación de un buque como consecuencia del procedimiento iniciado a instancia de los trabajadores de «Isleña de Navegación, S. A.» (ISNAS), entidad que se hallaba en quiebra, así como se ordena la cancelación de la anotación que ha originado la adjudicación, así como todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluidas las verificadas después de la expedición de la certificación prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicho auto fue posteriormente rectificado por otro de 23 de septiembre, por el que se añaden los datos personales de uno de los adjudicatarios, reiterándose la solicitud de inscripción así como la cancelación anteriormente señaladas.

#### II

Presentado el mandamiento en el Registro de Bienes Muebles de Cádiz, doña Ana del Valle Hernández, titular de dicho Registro, emitió la siguiente nota de calificación: «Acuerdo recaído en este Registro Mercan-

til sobre la calificación del documento autorizado por el Ilmo. Sr. don Juan de Dios Camacho Ortega, Magistrado del Juzgado de lo Social Único de Algeciras, Procedimiento de Ejecución n.º 173/96, presentado en este Registro de Bienes Muebles, el 27 de abril con número de entrada 3910 del año 2004 (arts. 18 y 19 bis Ley Hipotecaria). Hechos: I. El documento que consta en el encabezamiento, fue presentado en este Registro con los datos que resultan del mismo. II. Con esta fecha y en relación a las cláusulas o estipulaciones de dicho documento que resultan afectadas por la calificación, en los términos que se reflejan en los fundamentos de derecho siguientes y que en este lugar se dan por reproducidas en evitación de repeticiones, recayó el siguiente acuerdo. Fundamentos de derecho: I. 1. Denegada la inscripción ordenada en el precedente mandamiento por figurar inscrito el buque de que se trata a favor de un tercero «Euro líneas Marítimas SAL», sin que resulte del documento presentado que el titular registral haya sido parte en el procedimiento (art. 148 RRM de 14-12-56, art. 20 LH y 24 de la Constitución Española). 2. También se deniega la cancelación ordenada, dado que la anotación preventiva a que se refiere no figura practicada (art. 167 RRM 14-12-56). Acuerdo: Se suspende la inscripción del documento presentado en virtud de los fundamentos de derecho antes expresados. Contra la presente calificación cabe interponer recurso en este Registro Mercantil, para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria (redactados por la Ley 24/2001). También puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los artículos 19 bis y 275 bis de la citada Ley y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente. Cádiz a 12 de mayo de 2004. La Registradora, firma ilegible».

#### III

Doña Angelines Ortiz del Río, don Francisco de Paula Llamas Angulo, letrados en ejercicio del Ilustre Colegio Provincial de Cádiz, y Franciscos Acevedo Toledo, en nombre y representación de los trabajadores despedidos de la mercantil «Isleña de Navegación, S.A.» (en estado legal de quiebra necesaria), formulan oposición a la desestimación de la inscripción del Auto del Juzgado de lo Social de Algeciras, y ello sobre la base de los siguientes argumentos:

1. Que el buque era de titularidad originaria de «Isleña de Navegación, S.A.», quien se lo transmitió por medio de Escritura de 24 de mayo de 1996 a la también mercantil «FLEBASA», siendo los administradores y consejeros de ambas empresas coincidentes.

2. Con posterioridad a esa fecha, «Isleña de Navegación S.A.» entró en suspensión de pagos, si bien sus buques habían pasado a pertenecer a «Flebasa». Dicha suspensión desembocó en el despido de todos los trabajadores de la entidad, quienes en ejercicio de sus respectivos derechos instaron los pertinentes procedimientos por despido.

3. Como consecuencia de lo anterior, se iniciaron acciones contra la mercantil «Flebasa» solicitándose anotación preventiva para salvaguardar los efectos de una eventual transmisión. Procedimiento que concluyó con allanamiento por parte de la demandada.

4. El buque fue nuevamente transmitido por «Flebasa» a pesar de lo anterior a favor de «Eurolíneas» titular actual del buque, el 21 de agosto de 1998.

5. Es conveniente asimismo recordar las resoluciones judiciales sobre incapacidad, puesto que el Registro conoció con anterioridad a la adquisición por parte de «Eurolíneas» la existencia del procedimiento concursal e incluso anotó un mandamiento judicial advirtiendo sobre la eventual nulidad de las futuras transmisiones del buque.

6. Todas estas circunstancias son conocidas por el Juzgado de lo Social de Algeciras en el momento en que emite el Auto cuya inscripción ha sido denegada, pero sobre la base de un formalismo y una apariencia de buena fe inexistentes, se quiebra la realidad jurídica de las transmisiones inscritas.

7. El embargo se ha producido con pleno conocimiento de la titular registral, por lo que lo procedente hubiese sido interponer la pertinente tercería de dominio, con arreglo al art. 258 de la Ley de Procedimiento Laboral, lo que sin embargo no hizo, habiéndose extinguido hoy los plazos para ello.

#### IV

La Registradora de Bienes Muebles de Cádiz, doña Ana del Valle Hernández, emitió informe mediante escrito de 5 de julio de 2004 y elevó el expediente a este Centro Directivo.