

calle... número..., con un pequeño jardín de ciento ochenta y siete metros y cuarenta y ocho decímetros cuadrados y con acceso directo desde la calle a la casa siendo de su propiedad.». Al margen de la expresada inscripción figura extendida una nota, extendida con posterioridad a la inscripción, que expresa: «Las palabras <con acceso directo desde la calle a la casa siendo de su propiedad>, de la inscripción adjunta constituyen una mención susceptible de cancelación, en base al artículo 98 de la Ley Hipotecaria, por lo que en virtud de instancia suscrita... en... por... propietaria de la finca colindante a la de este número, queda cancelada».

Se presenta instancia en la que el titular de la finca, entendiendo nula la cancelación practicada, solicita la reposición en el Registro de la expresión suprimida. Ante la denegación del Registrador, el interesado recurre.

2. En el fondo lo que se pide por el recurrente es la nulidad de la cancelación realizada. Pues bien: según la reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr. las Resoluciones citadas en el «vistos»), del artículo 66 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso gubernativo es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los Tribunales para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los Registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado, pero no contra un asiento ya practicado, de modo que cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, desemboque en la práctica del asiento, como ha ocurrido aquí, pues el Registrador ya ha realizado la cancelación, el asiento practicado queda bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

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, 9 de junio de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Logroño número 2.

13703 *RESOLUCIÓN de 10 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Manuel Ruiz González, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Cogolludo, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Manuel Ruiz González, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Cogolludo (Guadalajara), don Ignacio de la Fuente Guitart, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

En escritura de 10 de mayo 2001 autorizada por el Notario de Madrid, don Manuel Rodríguez Marín, el recurrente junto con su esposa declara la obra nueva de una vivienda unifamiliar con planta sótano, baja y primera, con la oportuna licencia de obras, y certificado de finalización de la obra.

II

Presentada copia de dicha escritura en el citado Registro, fue objeto de la siguiente calificación: HECHOS: En relación al documento de fecha 10 de mayo de 2001 del Notario de Madrid, don Manuel Rodríguez Marín, número de protocolo 1649/01, presentado el día 1 de septiembre de 2004 a las 10'47 horas, con el número de entrada 1628/04, asiento 878 del diario 51, pongo en su conocimiento que el mismo tiene el siguiente defecto. 1.—Falta acreditar la constitución del correspondiente seguro decenal en garantía de la edificación, o en su defecto, manifestar en la escritura el carácter de autopromoción y para uso propio de la obra nueva declarada. 2.—La licencia concedida es para la construcción de 2 plantas, mientras que en la escritura se declaran tres plantas. Aclarar. Se hace constar

expresamente que el plazo de vigencia del asiento de presentación relacionado es de 60 días hábiles desde su presentación de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, dejando a salvo la excepción prevista en el artículo 97 del Reglamento Hipotecario. Dicho asiento de presentación ha sido prorrogado automáticamente por un plazo de 60 días más a partir de la fecha de la segunda notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 del Reglamento Hipotecario. Contra la calificación en la parte que no se accede a la inscripción se puede recurrir en la forma prevista en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 324 y siguientes de su Reglamento, en el plazo de un mes computado desde la fecha de la notificación, o solicitar la aplicación de lo dispuesto en el artículo 19 bis párrafo 3.º Cogolludo, a 6 de septiembre de 2004. El Registrador. Fdo. Ignacio de la Fuente Guitart.

III

Don Juan Manuel Ruiz González interpuso recurso gubernativo frente a la calificación registral, con apoyo en los siguientes argumentos: I.—Con relación al primer defecto, que la obra en cuestión es el domicilio habitual del recurrente según Certificado de empadronamiento; II.—Con relación al segundo defecto, que la mención de las dos plantas en la licencia se refiere a la altura de la edificación, no a las plantas totales que tiene la vivienda, puesto que la tercera es un sótano subterráneo destinado según proyecto y ejecución de éste, a garaje. El proyecto técnico realizado por el arquitecto es el que se utiliza tanto para hacer las escrituras como para solicitar la licencia.

IV

El 29 de septiembre de 2004 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 y 20, Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación en su redacción anterior y en la dada por el artículo 105 de la Ley 53/2002, artículo 208 de la Ley Hipotecaria, 308 del Reglamento Hipotecario, 45 y 46 del Real Decreto 1093/1997.

1. En el supuesto que se considera, el Registrador no inscribe una escritura de declaración de obra nueva de 10 de mayo de 2001 por dos defectos; a) La falta de acreditación del seguro decenal en garantía de la edificación o, en su defecto, la manifestación del carácter de autopromoción y para uso propio de la obra y b) el hecho de que la licencia concedida es para la construcción de 2 plantas, mientras que en la escritura se declaran tres plantas.

2. El primero de los defectos debe ser confirmado; el artículo 20 de la Ley 38/1999 y la Disposición Adicional Segunda de la misma vigentes al tiempo de otorgarse la escritura de declaración de obra nueva prescriben la obligación de justificar ante Notario y Registrador la constitución del seguro referido en el artículo 19-C de la indicada Ley tratándose de declaración de obra nueva de vivienda, y dicha justificación no ha tenido lugar. Posteriormente, la Ley 53/2002 dio nueva redacción a la indicada Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999 excluyendo de la obligación de constitución de las garantías los supuestos de autopromoción individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio en los términos que resultan de dicha norma, no constando tampoco manifestación en tal sentido al tiempo de presentarse el título en el Registro. Por ello, el recurso no puede ser estimado en este punto.

3. En cuanto al segundo de los defectos discutidos, no puede ser mantenido. La adecuación de la descripción de la obra nueva al proyecto para el que se obtuvo la licencia es una circunstancia de hecho cuya acreditación resulta del certificado de técnico, técnico que en este caso comparece en el otorgamiento de la propia escritura; sólo en el supuesto de discordancia entre la descripción y el contenido de la licencia sería posible rechazar la inscripción; pero en este caso la licencia se refiere a dos plantas de altura de edificación sin que haya constancia en cuanto al sótano, cuyo tratamiento por otra parte no es uniforme según los distintos planeamientos, y la obra nueva comprende tres plantas, sótano, planta baja y planta alta, por lo que no existiendo una discordancia manifiesta entre licencia y descripción y a la vista de la certificación del técnico, procede estimar el recurso en este punto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto al primero de los defectos y estimarlo en cuanto al segundo.

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, 10 de junio de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Cogolludo.

13704 *RESOLUCIÓN de 13 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Ricardo Selles Calvo, frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Monover, a inscribir una escritura de ampliación de obra y compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Ricardo Selles Calvo, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Monover, doña M.^a Carmen Gómez Durá, a inscribir una escritura de ampliación de obra y compraventa.

Hechos

I

En escritura de 20 de noviembre de 2002 autorizada por el Notario de Pinoso, número 2090 de protocolo, el recurrente don Ricardo Selles Calvo, adquirió de doña Antonia C. P. una finca. En la misma escritura la vendedora declaró una ampliación de la obra construida. La finca está inscrita a favor de la vendedora y su cónyuge don Martín P. A., con carácter ganancial.

La escritura se otorgó en virtud de un Auto del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Novelda de 12 de julio de 2002 recaído en procedimiento de divorcio n.º 320/1993, aclarado por otro de 22 de octubre de 2002, en que el Juez, a la vista de la inasistencia y rebeldía del ejecutado don Martín P. A., marido de la vendedora, y al amparo del artículo 649.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil concedió a doña Antonia C. P. amplias facultades para pactar un convenio de realización del valor, sin necesidad del consentimiento del marido.

II

Presentada la escritura el 21 de noviembre de 2002, en el citado Registro, fue objeto de la siguiente calificación: Se suspende la inscripción del precedente documento por faltar el consentimiento de uno de los titulares registrales, Martín Pérez Alonso, siendo necesario por ser la finca de carácter ganancial, (artículos 1.375 y 1.377 del Código Civil y artículo 20 de la Ley Hipotecaria); no siendo admisible el suplirlo con un auto judicial, dictado en un procedimiento de apremio derivado de un divorcio (autos número 320/93), por el que se aprueba un acuerdo al amparo del artículo 640 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al estimar que dicho auto es inadecuado para el fin pretendido, por los siguientes motivos: Primero: El convenio previsto en el artículo 640.3.^a de la Ley de Enjuiciamiento Civil trata de evitar la subasta pública, para dar cierta agilidad mejorando el procedimiento procesal, siendo, por tanto un medio excepcional de realización de valor, lo que exige una interpretación estricta en los requisitos necesarios para su aplicación. Segundo: El presupuesto esencial del convenio previsto en el artículo 640.3.^a de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es el acuerdo entre el ejecutante y el ejecutado, presupuesto que no se produce en el presente caso, donde el ejecutado no presta su consentimiento. El consentimiento parece que debe ser un requisito ineludible para la existencia de un acuerdo según la doctrina general de los contratos. (Artículo 1.261 del Código Civil y artículo 640.3.^a de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Tercero: No puede alegarse en contra de la anterior argumentación el último inciso del párrafo 1.º, del número 3 del citado artículo, al decir: «También aprobará el acuerdo... si incluyere la conformidad de los sujetos, distintos del ejecutante y ejecutado, a quienes afectare». Y ello, en primer lugar, porque lo que hace este inciso es ampliar a la conformidad de otros sujetos a quienes en cierta medida podría perjudicar, y pudiendo así aprobarse el convenio, dando plena eficacia al texto al que inmediatamente acompaña y junto con el cual, así como el párrafo siguiente, debe interpretarse. Y, en segundo lugar, porque si las personas a quienes afecta y sobre todo los acreedores y terceros poseedores, deben prestar su conformidad, no pareciendo suficiente una simple citación sino conformidad expresa, no puede ser de peor consideración el propio titular registral. Por todo ello se considera que de practicarse la inscripción, habría indefensión, vulnerando así el principio constitucional de protección de los derechos e intereses legítimos, amparados en el artículo 24 de la Ley Hipotecaria, tal y como ha entendido la Dirección General de

los Registros y del Notariado en Resoluciones de 25 de junio de 1998, 31 de julio de 1998, 22 de marzo de 2000, 6 de mayo de 2000 y 26 de mayo de 2000, entre otras. Monover a 28 de diciembre de 2002.—La Registradora. Fdo. María del Carmen Gómez Durá.

Presentado de nuevo el documento el 6 de junio de 2003, la Registradora se reitera en la misma calificación, añadiendo que «además no consta la resolución de la aprobación judicial posterior a la realización, donde deben señalarse los demás requisitos necesarios para su inscripción, así como el Mandamiento de cancelación de cargas, todo ello conforme a los artículos. 642 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 133 de la Ley Hipotecaria».

Presentado una vez más el documento el 7 de octubre de 2003, la Registradora vuelve a reiterar su calificación.

Solicitada calificación sustitutiva al amparo del artículo 19 BIS de la Ley Hipotecaria, fue resuelta por el Registrador de la Propiedad de Elche n.º 3 con nota de calificación confirmatoria, de fecha de 3 de diciembre de 2003.

III

Don Ricardo Selles Calvo interpuso recurso gubernativo frente a la calificación registral, con apoyo en los siguientes argumentos: I) Que el ejecutado fue citado al procedimiento y declarado en rebeldía por lo que el Juez conforme al artículo 64.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil acordó que el convenio se suscribiese entre la ejecutante y el tercero interesado, II) Que el auto devino firme el no ser apelado por el ejecutado, lo cual manifiesta su conformidad.

IV

El 5 de marzo de 2004 el Notario autorizante de la escritura formuló alegaciones, solicitando la inscripción de la escritura y la admisión del recurso. El 15 de marzo de 2004 la Registradora emitió su informe y elevó expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1377 del Código Civil, 640 de la ley de Enjuiciamiento Civil, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento.

1. Una finca aparece inscrita en el Registro a favor de unos cónyuges, como bien ganancial, por haberla adquirido por compra. Producido el divorcio de los titulares y, en procedimiento de ejecución del convenio regulador, se embarga la expresada finca para garantizar una cantidad que el esposo tiene que pagar a la esposa. Como consecuencia del embargo y, a tenor de lo establecido en el artículo 640.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y hallándose el marido en situación de rebeldía, el Juez autoriza a la esposa la realización directa del bien. Se presenta la escritura por la que la esposa enajena, en la que se insertan la autorización para la realización y la aprobación posterior de la misma.

La Registradora deniega la inscripción de la venta por los dos defectos siguientes: falta de consentimiento del marido y, con carácter subsidiario por si no se mantuviera el anterior, falta de la resolución judicial posterior aprobatoria de la realización.

Los compradores recurren.

2. El recurso ha de ser estimado. Hay que tener en cuenta que la realización del bien es la consecuencia del embargo del mismo, para satisfacer la deuda que el esposo tiene con la esposa. En dicho procedimiento la única especialidad radica en que, en lugar de la correspondiente subasta, y siguiendo el camino previsto en el artículo 640.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se autoriza a la esposa para la venta directa. Pero para tal realización no es necesario el consentimiento del esposo ya que éste se halla en situación de rebeldía.

3. En cuanto al segundo de los defectos, consistente en que no existe autorización judicial posterior a la enajenación, también debe revocarse. Tal autorización existe y, aunque sea anterior al otorgamiento de la escritura, es posterior al acuerdo de venta entre la esposa enajenante y los compradores.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la calificación.

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, 13 de junio de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Monover.