

III

Don Luis Martín Trapero, en nombre de «Proyectos Shadow, S. L.», interpuso nuevo recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: I) que debe practicarse la anotación de suspensión para gozar del beneficio derivado del principio hipotecario de prioridad registral, en cuanto que la conversión en inscripción definitiva de una anotación preventiva surte sus efectos desde la fecha de la anotación preventiva, y no desde la fecha de la resolución que ordena dicha anotación. II) que la anotación de suspensión constituye una figura jurídica distinta del asiento de presentación, siendo sus efectos distintos, III) que la práctica de las anotaciones de suspensión evita la posible aparición de un tercero protegido por la fe pública, o que caduquen derechos que, de no haber tenido lugar la petición de suspensión, quedarían extinguidos, IV) que queda fuera del ámbito discrecional del Registrador la práctica de esta anotación, de acuerdo con el artículo 65 de la Ley Hipotecaria, que prevé su práctica cuando el interesado lo solicite, V) que una vez estimado el recurso gubernativo no pueden retrotraerse los efectos de la conversión del asiento de presentación en inscripción efectiva a la fecha del asiento de presentación, dada la posibilidad de que en el transcurso del plazo entre la fecha del asiento de presentación y de la resolución ordenando la práctica de la inscripción definitiva, pudieran constar presentados en el Registro algún acto de disposición de tercero, contradictorio al de esta parte.

IV

El 13 de mayo de 2005 el Registrador emitió su informe y elevó expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 42, 9, 65, 66 y 69 de la Ley Hipotecaria.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si, estando una inscripción pendiente de un recurso gubernativo, y, por tanto, suspendido el plazo de vigencia del asiento de presentación, pueden los recurrentes obtener anotación preventiva de suspensión teniendo en cuenta que los defectos atribuidos al documento tienen el carácter de subsanables.

2. Nuestra legislación hipotecaria no contempla el supuesto. Por ello es preciso abordar el fundamento y la naturalza de la anotación preventiva de suspensión.

La doctrina más autorizada afirma que el fundamento de esta anotación preventiva radica en la necesidad racional de ampliar el plazo de vigencia del asiento de presentación de un título calificado con defectos subsanables, pues la duración de tal asiento puede ser insuficiente para la subsanación que se pretende. Esta anotación tiene una doble cara, pues, si desde un punto de vista tiene el juego del asiento de presentación, desde otro, es como un adelanto del asiento definitivo para el caso de que se subsanen los defectos. Por lo que se refiere a los efectos de tal anotación, son los mismos que el asiento de presentación, y también los mismos del asiento que preparan.

Por todo ello, si el fundamento de esta anotación es el de dar mayor plazo para subsanar defectos, no se entiende qué función puede realizar si el plazo ya está suspendido como consecuencia del recurso.

Alega el recurrente que si se toma anotación de suspensión, los efectos de la futura inscripción se retrotraerán a la fecha de esta anotación, y ello no es cierto puesto que se retrotraerán hasta la fecha del asiento de presentación, por lo que se concluye que es indiferente que exista o no la anotación solicitada. También afirma que con la anotación se evita la aparición de un tercero de buena fe, pero ello también ocurre con el asiento de presentación, por lo que el recurrente, mientras no transcurra el plazo, siempre tendrá prioridad, si subsana los defectos, sobre el que presente cualquier otro documento con posterioridad.

En definitiva, resulta que, en este caso concreto, la práctica de la anotación solicitada no produce ningún efecto, como no sea el de la confusión que acarrearía la existencia de un asiento inútil.

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, 16 de septiembre de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Valdemoro.

18125

RESOLUCIÓN de 20 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Daniel Sanz Sanz, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Arenas de San Pedro, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Daniel Sanz Sanz, contra la negativa la Registradora de la Propiedad de Arenas de San Pedro, Ávila, doña María José Miranda de las Heras, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

El 18 de octubre de 2004, se presenta en el Registro de la Propiedad de Arenas de San Pedro instancia de heredero único para la inscripción de una finca rústica y una construcción existente sobre la misma.

II

Presentado el escrito anterior la Registradora de Arenas de San Pedro extendió la siguiente nota de calificación: «1. Hechos: instancia de heredero único. Por la que se pretende inscribir una finca rústica en la que existe una construcción no inscrita y no acreditan la antigüedad de la misma. 2. Calificación: Se practica la inscripción de la finca que comprende, en el tomo 689, libro 93, del término de Candelada, folio 60, finca 3/2921, inscripción 2.º 3. Se suspende la inscripción de la construcción descrita sobre la finca sita en el término de Candelero, al sitio de la Nava o Canaleja, por no acreditar la antigüedad de la construcción existente en dicha finca. 4. Fundamentos de Derecho-Vistos: Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 17 de junio de 1993, 4 de febrero de 1992, y 1 de diciembre de 1998 de la DGRN. Contra la presente nota de calificación, en cuanto a la suspensión, cabe interponer Recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde que haya sido notificada y se presentará en este Registro (artículo 19bis en relación con el 324 y siguientes de la ley hipotecaria, en la redacción dada en la Ley de acompañamiento 24/2001 de 27 de diciembre), o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones tal y como establecen los artículos 19bis y 275bis de la Ley Hipotecaria. Arenas de San Pedro a 21 de diciembre de 2004. El Registrador-firma ilegible».

III

El 10 de enero de 2005 se presenta en la Dirección General de los Registros y el Notariado recurso interpuesto contra la nota de calificación anterior por don Ángel Sanz Sanz en base a los argumentos siguientes: 1) en la calificación recurrida se suspende la inscripción de la construcción descrita sobre la finca sita en el término de Candelero, al sitio de la Nava o Canaleja, «por no acreditar la antigüedad de la construcción existente en dicha finca», cuando se acredita con la copia del Cuaderno particional y documentación aportada por esta parte al Sr. Registrador de la Propiedad de Arenas de San Pedro, en la que puede observarse Certificado del Ayuntamiento de Candelada en la que se manifiesta que «por tipología y antigüedad puede afirmarse que fue construida hace 26 años, aparte de figurar en este Ayuntamiento el correspondiente permiso de obras para la misma, con fecha 18 de noviembre de 1978». (Se adjunta como documento N.º copia íntegra del Cuaderno particional y de la documentación que se adjuntó.) 2) Dicha edificación está tributando en concepto de Impuesto sobre Bienes inmuebles el cual, por error del catastro, aún aparece a nombre de la madre de la difunta doña Elisa González Fraile y llamada doña Elisa Fraile Blázquez, estando pendiente de subsanación tan pronto se obtenga la inscripción registral a nombre de don Daniel Sanz Sanz (se adjunta copia del recibo de IBI como del documento N.º).

IV

La Registradora de Arenas de San Pedro, doña María José Miranda de las Heras, el 11 de febrero de 2005 emitió el informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 de la Ley Hipotecaria, 51 del Reglamento Hipotecario, 22 de la Ley del Suelo, 52 del Real Decreto 1096/1997, de 4 de julio.

1. Se suspende la inscripción de un cuaderno particional en cuanto a la declaración de existencia de una construcción en una de las fincas inventariadas, por no acreditarse la antigüedad de la misma (que le exoneraría de acreditar la obtención de la preceptiva licencia municipal de

obras). El recurrente sostiene que sí se ha acreditado, en cuanto se acompaña una certificación del Ayuntamiento que así lo dice, en tanto que a juicio de la Registradora, no coinciden los datos de situación de la finca sobre la que se asienta la construcción expresados en el certificado del Ayuntamiento, con los datos obrantes en la descripción de la finca en el Registro.

2. En efecto, el certificado del Ayuntamiento que se acompaña no cumple los requisitos exigidos legal y reglamentariamente (cfr. Artículo 52 del Real Decreto 1096/1997, de 4 de Julio) puesto que la finca que es rústica se describe en el cuaderno particional como «al sitio de La Nava o Canaleja» y al describir la construcción se sitúa en la «Era Cañaleja n.º 81»; mientras que el certificado del ayuntamiento que se acompaña y al que hace referencia el recurrente en su escrito certifica la antigüedad de una vivienda sita en «Camino Viejo de Poyales n.º 26», descripción esta última que en modo alguno puede hacerse coincidir con las dos que de la finca en cuestión da el interesado, hasta que se acredite (por acta de notoriedad o certificación del Ayuntamiento) que en realidad se trata de la misma finca. El Registrador sólo puede calificar por los que resulte de los títulos presentados y los asientos del Registro, sin poder acudir a datos extrarregistrales o de hecho (cfr. Artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

3. Por otro lado, el certificado de Catastro que se acompaña tampoco es suficiente porque parece que se refiere a una finca sita en «Cañaleja 81», que coincide con la descripción de la finca hecha por el interesado, pero la superficie construida no puede leerse y, lo que es más importante, no acredita la antigüedad de la construcción.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 20 de septiembre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Arenas de San Pedro.

18126 *RESOLUCIÓN de 20 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Bilbao, don Ignacio Uranga Otaegui, contra la negativa del registrador de la propiedad de Bilbao n.º 6, a inscribir una escritura de aceptación, adjudicación de herencia y donación.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario del Ilustre Colegio de Bilbao, don Ignacio Uranga Otaegui, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Bilbao número 6, Don Julio César García-Rosado Domingo, a inscribir una escritura de aceptación, adjudicación de herencia y donación.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 6, con fecha 3 de Enero de 2.005, copia autorizada de escritura de aceptación, adjudicación de herencia y donación, en la que —previa aceptación de su participación hereditaria— Don Oscar Raño Álvarez dona a su madre, Doña Beatriz Álvarez Lucas, «todos y cada uno de sus derechos hereditarios adjudicados en esta herencia, en pleno dominio». Estando pendiente de inscripción registral este documento, el Notario que recurre autorizó otra escritura en la que Doña Beatriz Álvarez Lucas y Doña Beatriz y Don José Manuel Raño Álvarez constituyen una sola hipoteca sobre una de las fincas procedentes de la herencia.

II

Presentadas ambas escrituras en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 6, la escritura de hipoteca fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del derecho de hipoteca sobre la finca descrita bajo la letra b o finca registral 29102 de las de Begoña, por el defecto insubsanable de constar inscrita una dieciochoava parte indivisa en nuda propiedad de dicha finca a favor de don Oscar Raño Álvarez, persona que no comparece en la presente escritura, ni está representada en ella, todo ello de acuerdo con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria párrafos primero

y segundo. Contra la presente calificación cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la presente calificación, ante el Director General de los Registros y del Notariado y presentado ante este Registro o en las oficinas previstas en el artículo 38,4 de la Ley 30/1.992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. También pueden solicitar la calificación por el Registrador sustituto que corresponde con arreglo al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Se ha comunicado al presentante el contenido de esta nota y se prorroga la vigencia del asiento de presentación, sesenta días hábiles a contar desde la fecha de la notificación».

III

Don José Ignacio Uranga Otaegui, Notario del ilustre Colegio de Bilbao, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I) Que en virtud de la escritura 3.666, autorizada el veinticinco de Noviembre del dos mil cuatro, por Don Eduardo Ares de Parga Saldías, se formalizaron las operaciones particionales de los bienes quedados al fallecimiento de Don Manuel Raño Teijeiro. Entre ellos figuraba la vivienda del piso cuarto, letra D, de la casa número noventa y cuatro de la calle Julián Gaiarre, de Bilbao que es la finca 29.102 del Registro, y que fue adjudicada al cónyuge viudo, Doña Beatriz Álvarez Lucas, respecto de tres sextas partes indivisas en pleno dominio, más el usufructo vitalicio de una sexta parte indivisa y a los hijos, Don José Manuel, Doña Beatriz y Don Oscar Raño Álvarez por terceras e iguales partes, dos sextas partes indivisas en plena propiedad y una sexta parte indivisa en nuda propiedad. II) Que en la citada escritura, Don Oscar Raño Álvarez donó a su madre Doña Beatriz Álvarez Lucas, «todos y cada uno de sus derechos hereditarios adjudicados en esta herencia, en pleno dominio». III) Que pendiente de inscripción registral el citado documento, el 3 de Enero del presente año, ante el Notario recurrente se autorizó escritura de hipoteca en virtud de la cual, Doña Beatriz Álvarez Lucas, Doña Beatriz y Don José Raño Lucas, constituyeron una sola hipoteca sobre la finca 29.102. En dicha escritura Don Oscar Raño Álvarez no comparció por entenderse que había transmitido por donación la totalidad de sus derechos hereditarios sobre dicha finca a favor de su madre, y en consecuencia que ésta era titular del pleno dominio de las participaciones donadas. El Registrador denegó la práctica de la inscripción IV) Que estamos ante la situación contemplada en la Resolución de 19 de Abril de 2.004, de la cual resulta que si al inscribir el título previo se incurre en error, se debe proceder a la rectificación del mismo, pues se había transmitido a Doña Beatriz Álvarez Lucas los derechos de Don Oscar Raño Álvarez, y no sólo los que éste ostentaba en plena propiedad como opina el Registrador. V) Que en la cláusula tercera de la escritura autorizada por el Sr. Ares de Parga, dice que son objeto de donación, «todos y cada uno de los derechos hereditarios adjudicados en esta escritura, en pleno dominio». No dice que sean sólo los que correspondan a Don Oscar Raño Álvarez en pleno dominio, pues después de la palabra herencia existe una coma, que determina qué es lo que se dona —todos los derechos hereditarios— y cómo —en pleno dominio—. De lo contrario, no se habría puesto la coma. VI) Que no es ocioso aclarar que la transmisión de la nuda propiedad es en pleno dominio, pues podría ser con reserva de usufructo por el donante, diferente al que correspondía a Doña Beatriz Raño Álvarez, según doctrina de la Resolución de 24 de Noviembre de 2.004 en la que se contempló la posibilidad de adjudicar un usufructo sobre una nuda propiedad. En nuestro caso el donante está donando la nuda propiedad en pleno dominio, transmitiendo la plena propiedad. En su virtud, solicita que se tenga por interpuesto el recurso y se ordene la inscripción a favor del recurrente.

IV

El Registrador, emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo mediante escritos de 25 de Febrero de 2.005. En dicho informe, aunque admite la posibilidad de un error de concepto, para cuya rectificación se precisa a su juicio el consentimiento de las partes interesadas o resolución judicial, solicita que no sea admitido el presente recurso gubernativo, por no ser adecuado a los fines que se persiguen.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 469, 634 y 640 del Código Civil, artículos 216 y 217 de la Ley Hipotecaria, así como las Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de Noviembre de 2004.

Prevía aceptación de la herencia —integrada por participaciones en pleno dominio y otras en nuda propiedad don Oscar Raño Álvarez dona a su madre, doña Beatriz Álvarez Lucas, «todos y cada uno de sus derechos hereditarios adjudicados en esta herencia, en pleno dominio». En el presente recurso se discute el alcance e interpretación de la citada cláusula, centrándose la cuestión en si los derechos donados son sólo los que se ostentan el pleno dominio, o si lo que se cede gratuitamente es, en pleno