

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura estimó el recurso interpuesto revocando la nota del Registrador.

VI

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 90, 91, 95, 97 y 99 del Código Civil y las Resoluciones de este Centro Directivo de 30 y 31 de marzo de 1995, 25 de febrero, 9 y 10 de marzo, 1 de septiembre y 16 de octubre de 1998 y 29 de julio de 1999.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se presenta a inscripción en el Registro un convenio regulador, como consecuencia de una separación matrimonial. Dicho convenio regulador contiene las particularidades siguientes: El matrimonio estaba regido por el régimen de separación de bienes; Se adjudican a la esposa «ante la expectativa de perder una pensión de viudedad... y en concepto legal de pensión compensatoria» una vivienda y una plaza de garaje pertenecientes al marido; El Registrador deniega la inscripción por entender que el convenio no contiene una verdadera liquidación de sociedad conyugal, por lo que es necesaria la escritura pública, y porque la transmisión no ha sido liquidada, pues sólo se acredita la presentación a liquidación del convenio, que se declara exento. El Presidente del Tribunal Superior estima el recurso, recurriendo el Registrador el Auto presidencial.

2. Admitido por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistas») que el Convenio Regulador, como consecuencia de una separación o divorcio, una vez aprobado judicialmente, es directamente inscribible, es preciso entrar en el tema de si, en el presente caso, el negocio traslativo que en el convenio presentado se realiza, es propio de tal convenio o, si, por exceder de su ámbito, debe contenerse en un documento distinto, como es la escritura pública.

3. El artículo 97 del Código Civil establece que el cónyuge al que la separación o divorcio produzca un desequilibrio económico tiene derecho a una pensión, que se fijará, teniendo en cuenta, entre otras circunstancias, la de la pérdida eventual de un derecho de pensión. Y el artículo 99 del mismo texto legal establece que dicha pensión podrá ser sustituida por la entrega de un capital en bienes o en dinero. Por ello, la transmisión patrimonial calificada es contenido propio del Convenio Regulador, y su causa viene constituida por la sustitución del derecho a la pensión compensatoria, siendo, por tanto, perfectamente inscribible dicha transmisión patrimonial, una vez que el convenio que la contiene ha sido aprobado judicialmente.

4. Respecto al tema de la falta de liquidación de la transmisión, que el Registrador entiende debe liquidarse convenientemente, es un defecto que no puede ser mantenido. En efecto, presentado el Convenio Regulador a liquidación, puede ser discutible si la transmisión de propiedad está o no exenta del Impuesto de Transmisiones, pero al Registrador debe bastarle dicha presentación para la práctica de la oportuna inscripción.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto Presidencial y revocando la calificación del Registrador.

Madrid, 2 de enero de 2006.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura.

2518

RESOLUCIÓN de 4 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José González Vilanova frente a la negativa del registrador de la propiedad de Granada número 1, a practicar una cancelación de una afección real de cantidades y de una condición impuesta por el Ayuntamiento de Granada en la concesión de una licencia.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José González Vilanova, frente a la negativa del Registrador de la propiedad de Granada número 1, don José Quesada Segura, a practicar una cancelación de una afección real de cantidades y de una condición impuesta por el Ayuntamiento de Granada en la concesión de una licencia.

Hechos

I

En instancia presentada el 5 de abril de 2004 don José González Vilanova solicitaba la cancelación de la afección real por determinada cantidad, así como la cancelación de las condiciones impuestas por el Ayuntamiento de Granada en la concesión de la licencia de obras de determinado edificio.

La inscripción en que consta la afección real es de 9 de noviembre de 1999, constando a su margen nota de fecha 276 de agosto de 2003, que recoge un Decreto del Ayuntamiento de Granada de 11 de agosto de 2003, por el que se autoriza a levantar la afección real de las viviendas resultantes tras la división horizontal de esta finca, manteniendo todas las afecciones reales existentes en los locales comerciales en planta baja, plazas de garaje, sótanos y trasteros.

En inscripción de 26 de enero de 2000 se recogen las condiciones impuestas por el Ayuntamiento para la concesión de la licencia de obras.

II

Se presentó dicha instancia en el citado Registro, y el Registrador canceló las condiciones impuestas en la concesión de licencia, y denegó la cancelación de la afección real de acuerdo con las razones que resultan de la nota de calificación, según la cual: Calificada la precedente instancia —en unión de la instancia a la que complementa, el Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación ha resuelto cancelar las condiciones establecidas en la licencia de obras del edificio en cuanto a todos sus elementos horizontales, habida cuenta de que consta acreditado su cumplimiento, mediante nota extendida al margen de la inscripción 2.^a del edificio o finca matriz, registral número 79.150, al folio del Libro 1.259, Tomo 1.924. Y se ha relacionado la cancelación por notas al margen de las siguientes fincas resultantes de la división horizontal de la registral 79.150, que son las siguientes fincas: los 252 inmuebles en que fue dividida horizontalmente, que se corresponden a las registrales números impares correlativos desde la 79.267 a la 79.769. Las 259 fincas formadas por segregación del elemento horizontal número uno, que se corresponden con las registrales números pares correlativos desde la 80.044 a la 80.472. Y de las 117 fincas formadas por segregación del elemento horizontal número dos, que se corresponden con las registrales números pares correlativos desde la 80.562 a la 80.794. Y de la finca formada por segregación del elemento horizontal número 196, registral número 84.189. Se ha extendido nota marginal de afección fiscal. Denegada la cancelación de la afección real concretada en los locales comerciales, plazas de aparcamientos y trasteros del edificio, por el defecto insubsanable de no ser aplicable la caducidad de los cuatro años establecidos en el artículo 74.3.b) del Real Decreto 193/1997 de 4 de julio —alegada en la instancia presentada—, al haberse constatado registralmente los Decretos dictados por el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Granada, los días 11 de agosto y 29 de octubre de 2003, por los que se mantiene la afección real en cuanto a todos los locales comerciales, sótanos de aparcamiento y trasteros construidos en el edificio —y en virtud del primero fueron liberadas todas las viviendas de dicha afección real—, según consta acreditado en el Registro por notas al margen de la inscripción 1.^a de la citada finca matriz. Contra esta calificación puede interponerse el Recurso gubernativo previsto en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y en el artículo 112 y siguientes de su Reglamento. Con esta fecha se practica la notificación de la presente calificación, prevenida en el Artículo 18, 19-Bis y 232 de la Ley Hipotecaria, y conforme a éste último artículo, quedará prorrogada la vigencia del asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles a contar desde la fecha de la recepción de la citada comunicación. Los asientos practicados, cuyo contenido se presumen exacto e íntegro, quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen los efectos derivados de la publicidad registral. Granada, 12 de mayo de 2004. El Registrador. Firma ilegible.

III

Don José González interpuso recurso gubernativo frente a la calificación registral, con apoyo en los siguientes argumentos: I) Que se vulnera el principio de tracto sucesivo, ya que las condiciones canceladas son la base necesaria e imprescindible para que posteriormente se pudiera inscribir la nota marginal de la afección real, de modo que canceladas las condiciones, no puede quedar persistente la nota marginal de afección real que se apoyaba en ellas. II) Que se infringe el artículo 74.3.b) del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, vulnerando la institución de la caducidad. III) Que el la calificación no se pronuncia sobre la alegación de fondo contenida en la instancia, por lo que se infringe el deber de congruencia con la solicitud y motivación del acuerdo. IV) Que la situación de las fincas deriva de una indebida calificación registral de las

escrituras de todos los locales, plazas de garaje y trasteros, en las que figuraba que se transmitían libres de cargas y gravámenes, por lo que el Registrador no debió admitir la inscripción de dichas escrituras al constar en el Registro cargas tales como la afección real.

IV

El 23 de junio de 2004 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 307.1.4 y 8 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1/1992 declarado vigente por la disposición derogatoria de la Ley sobre régimen del suelo y valoraciones 6/1998, Artículo único de la Ley 1/1997 por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana en Andalucía, 1, 2, 9, 40, de la Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento, 1, 19, 20, 33, 34, 73, 74, del Real Decreto 1093/97 de 4 de Julio por el que se aprueban las reglas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbánica:

1. En el supuesto se solicita por instancia cancelación de la constancia registral de ciertas condiciones de una licencia de edificación así como de una afección real de carácter urbanístico. El Registrador practica la cancelación respecto de las condiciones de la licencia, pero no considera aplicable al caso el artículo 74.3.b) del Real Decreto 1093/97 en cuanto a la afección real dado que por sendos decretos de 11 de agosto y 21 de octubre de 1993 del Ayuntamiento de Granada, se autorizó en el primero de ellos la cancelación de la afección respecto de las viviendas y se concretó la misma en determinados locales comerciales, plazas de garaje, y trasteros, y en el segundo de ellos se determinó el no otorgamiento de licencia de ocupación respecto de los indicados locales, plazas de garaje y trasteros y el mantenimiento de la afección real previamente inscrita. El interesado recurre solicitando que se ordene la cancelación de la indicada afección real o subsidiariamente que se deje sin efecto la cancelación practicada de las condiciones de la licencia por ser contraria al principio de tracto sucesivo.

La indicada afección real consta en el cuerpo de la inscripción primera de reparcelación de la finca 79150 y dice literalmente: «Esta parcela queda gravada con una afección real por la cantidad de doscientos catorce millones cuatrocientas noventa y nueve mil quinientas cincuenta y ocho pesetas –equivalentes a un millón doscientos ochenta y nueve mil ciento sesenta y ocho euros treinta y un céntimos-, para garantizar el aprovechamiento máximo a materializar sobre la parcela hasta la aprobación definitiva del Plan General en Revisión –16336,60 U,AS × 13.130 ptas/U,AS igual a 214.499,558 ptas.–».

Hay que indicar que la inscripción segunda de obra nueva aparece inscrita entre otras condiciones de la licencia, la siguiente: f) Y queda condicionada a que se formalice Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico por la diferencia de Unidades de Aprovechamiento entre las que se han de materializar y las que actualmente tiene derecho según el Vigente Plan de Urbanización Urbana –garantizadas con afección real de las parcelas por su importe– antes de la Licencia de Primera Ocupación, si en dicho momento la revisión del Plan no contase con aprobación definitiva; y así mismo queda condicionada a que se realice T.A.U. de resultar necesaria con la aprobación definitiva de la Revisión del Plan –estipulación sexta del convenio suscrito y aprobado en acuerdo plenario de 24 de abril de 1998.

2. Es cierto que existe una relación entre las condiciones de la licencia y la afección real cuya cancelación se solicita; ahora bien, dicha afección real consta inscrita independientemente como contenido del convenio reparcelatorio en el cuerpo de la inscripción de la finca, configurándose como una garantía inscrita que asegura la adquisición de determinado excedente de aprovechamiento. Sin poder entrar en otras consideraciones referidas al contenido de la indicada afección, lo cierto es que no puede considerarse como una condición de licencia sujeta al régimen de caducidad de las notas marginales previsto en el artículo 74 del Real Decreto 1093/97 en cuanto a) la indicada afección no consta como nota marginal referida a una condición de la licencia, b) aparece inscrita con carácter real como contenido de un convenio reparcelatorio, c) el artículo 307.8 de la Ley del Suelo y el artículo 1.8 del Real Decreto 1093/97 se refiere a la inscripción de cualquier otro acto administrativo que en desarrollo del planeamiento y de sus instrumentos de ejecución modifique desde luego en el futuro el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas. Por tanto no procede la cancelación por caducidad de la afección en base al régimen del artículo 74 del indicado Real Decreto.

3. En cuanto a la petición subsidiaria de dejar sin efecto determinadas cancelaciones, como reiteradamente ha señalado este Centro Direc-

tivo, los asientos de Registro una vez practicados quedan bajo la salvaguarda de los Tribunales, y su cancelación sólo es posible en la forma legalmente prevista, no siendo cauce adecuado para ello el del recurso gubernativo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota del Registrador.

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 siguientes de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 4 de enero de 2006.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Granada.

2519

RESOLUCIÓN de 5 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Villa Paz S. L.», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid n.º 11, a practicar la cancelación de un derecho de opción de compra.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Eladio Rodríguez Álvarez, en nombre de «Villa Paz S.L.», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid n.º 11, don Julio Soler García, a practicar la cancelación de un derecho de opción de compra.

Hechos

I

En escritura de 17 de marzo de 2000 autorizada por el Notario de Madrid don Inocencio Figaredo de la Mora, la entidad «Villa Paz S.L.» otorgó a favor de Sigma Servicios Inmobiliarios una opción de compra sobre 35 fincas de su propiedad. Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid n.º 11 y tras interponerse recurso gubernativo contra la calificación registral, recayó Resolución de la DGRN el 25 de septiembre de 2003, y fue inscrita la opción de compra el 7 de noviembre del mismo año.

El 28 de marzo de 2000 la entidad «Villa Paz S.L.» interpuso querrela contra Sigma Servicios Inmobiliarios y otros por diversos delitos derivados del otorgamiento de la referida escritura pública, que causó anotación preventiva en el Registro, de fecha 11 de noviembre de 2003, en la que consta prohibición judicial a Sigma Servicios Inmobiliarios para ejercer la opción de compra.

En escritura de 22 de mayo de 2000 autorizada por el Notario de Madrid don José Aristónico García Sánchez, Sigma Servicios Inmobiliarios requirió a «Villa Paz S.L.» para que compareciera ante Notario para otorgar escritura de compraventa de las fincas. El requerimiento dio lugar a un Acta otorgada por el mismo Notario el 12 de junio de 2000 en la que «Villa Paz S.L.» manifestó que no podía otorgar la compraventa dado que estaba prohibido judicialmente a Sigma Servicios Inmobiliarios el ejercicio de la opción.

II

El 3 de febrero de 2005, una vez transcurrido el plazo de 4 años para ejercitar la opción, «Villa Paz S.L.» presentó en el citado Registro una instancia solicitando la cancelación del asiento de opción de compra, que fue objeto de la siguiente calificación: «Nota de calificación de la instancia presentada por la sociedad «Villa Paz SL» de fecha dos de febrero de dos mil cinco.

Julio Soler García, Registrador de la Propiedad de Madrid número 11, a la vista de la citada instancia y del contenido de los libros del Registro de la Propiedad a mi cargo, una vez calificada, deniego la práctica de la cancelación solicitada en base a los hechos y fundamentos de derecho que siguen:

1.º Se trata de una instancia privada extendida al parecer por dos personas que dicen ser administradores de la sociedad «Villa Paz SL» sin acreditarse ni que las firmas corresponden a esas personas, al carecer de todo tipo de legitimación, ni la capacidad de dichas personas al decirse que son miembros del Consejo de Administración de esa sociedad sin acreditarlo.