

1. El artículo 22 de la Ley de Montes establece con claridad que toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la Comunidad Autónoma. En el caso debatido el informe negativo lo ha expedido la Comunidad Autónoma y no el Ayuntamiento titular demanial del bien, que no obstante tiene con aquélla un convenio de gestión.

2. Si se tiene en cuenta el espíritu y finalidad de la norma (véase artículo 3 del Código Civil) no cabe duda que el artículo 22 de la Ley de Montes trata de impedir el acceso al Registro de la Propiedad y evitar que se le atribuyan los efectos derivados de la inscripción, a inmatriculaciones o excesos de cabida que puedan invadir demanio público. Del informe de la Comunidad Autónoma de Andalucía resulta que ese exceso puede afectar a monte público, por lo que debe entenderse correcta la actuación del registrador.

3. El argumento puramente formal de que ese informe negativo no lo expidió el Ayuntamiento titular del monte, sino la Comunidad Autónoma, no puede desvirtuar la finalidad del precepto. Máxime cuando la Comunidad Autónoma de Andalucía tiene competencia exclusiva en materia de montes (cfr. artículo 13. 7 de Ley Orgánica 6/1981, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto de Autonomía para Andalucía, vigente hasta el 20 de marzo de 2007 y en vigor en el momento de la nota de calificación) y el Ayuntamiento de Benamaruel, titular demanial del monte, había convenido con la propia Comunidad Autónoma la gestión (por tanto material y jurídica, incluyendo su defensa jurídica) del mismo.

4. En todo caso, lo que es indudable es que no consta informe favorable del Ayuntamiento de Benamaruel titular demanial del monte público afectado, que es lo que exige el precepto del artículo 22 de la Ley de Montes, por lo que tampoco en una interpretación literal del precepto puede darse la razón al recurrente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación 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 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de abril de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

10919 *RESOLUCIÓN de 23 de abril de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Tesorería General de la Seguridad Social, contra calificación del Registrador de la Propiedad de Sabadell número 1, por la que se suspende la constancia registral de la aceptación de una hipoteca unilateral por parte de la Seguridad Social.*

En el recurso interpuesto por la Tesorería General de la Seguridad Social contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Sabadell número 1, don Sebastián Brau Ferrer, por el que se suspende la constancia registral de la aceptación de una hipoteca unilateral por parte de la Seguridad Social, por no acreditarse el pago de los impuestos, si los devengare, que gravan el acto que se pretende inscribir.

Hechos

I

Mediante oficio de fecha 20 de diciembre de 2006, expedido por la Dirección Provincial de Barcelona de la Tesorería General de la Seguridad Social, se procedió a la aceptación de la hipoteca unilateral constituida por la «Associació pro-disminuïts psíquics de Sabadell y comarca» sobre una determinada finca del término municipal de Sabadell, solicitándose la constancia de dicha aceptación por nota al margen de la hipoteca. Dicho oficio fue presentado en el Registro de la Propiedad número 1 de Sabadell y objeto de la siguiente nota de calificación: «Notificación de calificación desfavorable. Referencia: Entrada: 46. Asiento: 584, del diario 280. Asunto: Notificación. Sebastián Brau Ferrer, Registrador de la Propiedad titular del Registro de la Propiedad número uno de Sabadell: De conformidad a los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, le notifico que se ha suspendido la inscripción solicitada, por cuanto en esta fecha ha recaído la siguiente calificación negativa, en base a los siguientes hechos y funda-

mentos de derecho. Hechos: Presentado en este Registro de la Propiedad el día 03/01/2007, documento de aceptación de hipoteca otorgado por la Tesorería General de la Seguridad Social, Dirección Provincial de Barcelona, de fecha 20/12/2006, que le ha correspondido el número de entrada 46, bajo el asiento número 584, del tomo 280 del Libro Diario, se observa el siguiente defecto que se considera subsanable: No se acredita el pago de los impuestos, si los devengare, el acto a que se refiere la escritura, que se califica. Fundamentos de derecho: Ley Hipotecaria. Artículo 254. Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad, sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir. Documentos que se acompañan: Cartas de pago del impuesto. Contra esta calificación se podrá interponer recurso, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la calificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o bien, en el plazo de DOS meses desde dicha notificación, directamente ante los Juzgados de Primera Instancia de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas de juicio verbal y observándose en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria; que se podrá presentar en este Registro de la Propiedad, o en cualquier otro Registro de la Propiedad, y también en los Registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Siempre que en dicho recurso se fiadamente, de manera exclusiva o juntamente con otros motivos, en una infracción de las normas del Derecho Catalán, se interpondrá ante la Dirección General de Dret i d'Entitats Jurídiques, de conformidad con la Ley 4/2005 de la Generalitat de Catalunya, DOGC de 19.04.2005. Puede dirigirse a este Registro para requerir asesoramiento, sobre los medios más adecuados para corregir el/los defecto/s observado/s. Asimismo se hace constar el derecho a instar la intervención de un Registrador Sustituto en los términos que resultan del Real Decreto 1039/2003 de uno de agosto, y Resolución de la Dirección General de los Registros del Notariado de 1 de agosto de 2003. En el momento de instarse su aplicación se indicará el Registrador Sustituto que corresponda en aplicación a las normas contenidas en dicho Real Decreto. Se hace constar que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación queda prorrogado automáticamente desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo 322 de dicha Ley. También se informa que se podrá solicitar dentro del plazo de sesenta días a que se refiere el párrafo anterior que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Sabadell, 11 de enero de 2007.—El Registrador de la Propiedad, Sebastián Brau Ferrer.»

II

La Tesorería General de la Seguridad Social interpuso recurso contra la anterior calificación en base a los siguientes argumentos: Que el artículo 65 del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social declara la exención tributaria absoluta en la misma medida que el Estado, de los actos que realicen o los bienes que adquieran; que el artículo 254 de la Ley Hipotecaria no debe ser objeto de interpretación literal y formalista; que la propia doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en particular la de 21 de diciembre de 1987, adopta un criterio flexible pudiendo acreditarse el pago de los impuestos no sólo por nota extendida en el título por la Oficina Liquidadora competente, sino también por cualquier otro medio; que entre esos medios el propio Registrador puede apreciar la exención postulada en la normativa vigente.

III

El Registrador emitió informe el día 23 de febrero de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 254 de la Ley Hipotecaria; el artículo 65 del Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social; las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de diciembre de 1987, 15 de diciembre de 1997 y 23 de julio de 1998.

1. El artículo 254 de la Ley Hipotecaria exige para la práctica de los asientos en el Registro de la Propiedad la previa justificación del pago de los Impuestos que graviten sobre el acto o contrato cuya inscripción se pretenda. Pero como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 21 de diciembre de 1987, la adecuada interpretación de este precepto implica que el Registrador, ante cualquier operación jurídica cuya inscripción se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este

último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde en cuanto tal la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; sin embargo, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquél consideró aplicable. Entender el precepto debatido de otro modo, esto es, afirmar que el Registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, no puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, supondrá una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral, toda vez que habría de suspenderse el despacho de cualquier documento principal o complementario, en tanto no apareciese debidamente justificado el pago, la exención, prescripción o no sujeción respecto de todos y cada uno de los Impuestos existentes en el sistema tributario vigente.

2. En el supuesto de hecho de este expediente, en el que claramente la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social está incurso en causa legal de exención fiscal, entra dentro de las facultades calificadoras generales del Registrador, el apreciarla de oficio. Este es el criterio tradicionalmente sostenido, pues también esta Dirección General consideró apreciable de oficio la no sujeción (sin necesidad de aportar nota fiscal) respecto de las anotaciones de embargo en causa criminal u otras en las que la no sujeción fuera claramente apreciable. Lo contrario sería –como se ha dicho– entorpecer injustificadamente la necesaria agilidad en la contratación inmobiliaria y mercantil, y supondría reducir la función registral calificadora a una actuación puramente mecánica.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación 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 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 23 de abril de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

10920 *RESOLUCIÓN de 24 de abril de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Banco Caixa Geral, S.A., antes Banco Simeón, S.L., contra la negativa del Registrador De La Propiedad de Olmedo, a practicar prórroga de una anotación de suspensión por defectos subsanables.*

En el recurso interpuesto por don Santiago Rodríguez-Monsalve Garrigos, en nombre y representación de la entidad, Banco Caixa Geral, S.A., antes Banco Simeón, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Olmedo, provincia de Valladolid, Francisco Javier Serrano Fernández, a practicar prórroga de una anotación de suspensión por defectos subsanables.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Olmedo, provincia de Valladolid, con fecha 15 de septiembre de dos mil seis, mandamiento ordenando prórroga por plazo de cuatro años de una anotación preventiva de suspensión de la de embargo. Dicho documento judicial fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «Registro de la Propiedad de Olmedo. Asiento 876. Diario 118. Hechos.–Bajo el asiento indicado se ha presentado en este Registro el siguiente documento: Mandamiento de prórroga en ejemplar duplicado, uno de los cuales se archivará en este Registro, expedido el día quince de septiembre de dos mil seis por doña María Victoria Valdespino Gómez, Secretaria del Juzgado de Primera Instancia número siete de Valladolid, relativo a la Ejecución de Títulos no Judiciales número 554/2003-A seguida a instancia de Banco Simeón S.A. contra don Santiago Ignacio Pérez Plaza y otros. Fundamentos de derecho.–Primero.–Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento., el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación entre otros extremos a «los obstáculos que surjan del Registro», a «la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan las formas de los instrumentos » y

a «la no expresión, o la expresión de sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad». Segundo.–El artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria permite pedir anotación preventiva al que presentarse en el Registro algún título cuya inscripción no pudiera hacerse por algún defecto subsanable. En el mismo sentido, el artículo 20, después de formular el principio de tracto sucesivo, establece en su párrafo 3.º que en caso de no estar inscrito a favor de persona alguna el derecho objeto de transmisión o gravamen, y no siendo inmatriculable conforme al artículo 205, podrá tomarse a petición del interesado, anotación preventiva de suspensión», la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo 96 de esta Ley». Tercero.–El citado artículo 96 dispone que «la anotación preventiva por defectos subsanables caducará a los sesenta días de su fecha» y que «este plazo se podrá prorrogar hasta ciento ochenta días por justa causa y en virtud de mandamiento judicial». No contradicen estos plazos el general de cuatro años que establece el artículo 86 para las anotaciones preventivas, pues del mismo quedan excluidas, en virtud del mismo precepto «aquéllas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve». Salvedad de esencial importancia si se considera que este último precepto está redactado por la Ley de Enjuiciamiento Civil, Ley 1/2000, de 7 de enero (apartado 2.º de la Disposición final 9.ª), por lo que la doctrina entiende que ha quedado sin efecto la norma especial-anterior y de rango reglamentario del artículo 205 del Reglamento Hipotecario. Cuarto.–En cualquier caso tanto el precepto reglamentario ya inaplicable como el artículo 96.2 de la Ley establecen plazos de duración de la prórroga de carácter máximo, sin admitir la posibilidad de una segunda prórroga. Quinto.–Los plazos máximos de 60 días para la anotación de suspensión y de 180 días para su primera y única prórroga se computan desde la fecha de la anotación preventiva (no desde el asiento de presentación como dice el artículo 205 del Reglamento Hipotecario, cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1998 y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1994 y de 5 de junio de 2000), considerándose los días hábiles (artículo 109 del Reglamento Hipotecario). Sexto.–Del examen del Registro resulta que en el caso presente se tomó el 13 de diciembre de 2005 anotación de suspensión de la de embargo por el defecto subsanable de falta de previa inscripción de la finca a favor del demandado, y que el 16 de febrero de 2006 se tomó anotación de prórroga de la anterior hasta el límite legal máximo de ciento ochenta días. En el mandamiento que se califica se ordena la prórroga de la anotación de suspensión por cuatro años más. Calificación.–Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos, deniego la anotación de prórroga por los defectos subsanables siguientes: Primero.–Ordenarse una segunda prórroga no permitida por la Ley para las anotaciones de suspensión ya prorrogadas. Segundo.–Exceder la misma del plazo máximo de 180 días establecido imperativamente en el artículo 96.2 de la Ley Hipotecaria, que excluye el general de cuatro años del artículo 86 de la misma. Recursos.–Contra la presente nota de calificación: 1. Puede interponerse recurso en el plazo de un mes a contar de la fecha de su notificación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia, que podrá presentarse en este Registro para dicha Dirección General, o en los Registros y Oficinas previstas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre y artículo 327 de la Ley Hipotecaria, debiendo la Dirección General resolver en el plazo de tres meses computados desde que el recurso tenga su entrada en este Registro de la Propiedad; transcurrido el plazo de tres meses sin dictarse resolución quedará expedita la vía jurisdiccional que se dice en el párrafo siguiente (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). 2. La calificación puede ser impugnada en el plazo de dos meses a contar de la fecha de su notificación ante el Juzgado de primera Instancia de la capital de la provincia a la que pertenece el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal (artículo 66 párrafo primero, artículo 324, párrafo primero, y artículo 328 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria). 3. También puede solicitarse, en el plazo de quince días desde la notificación de la presente, una segunda calificación por Registrador sustituto en la forma prevista en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, en la resolución de la citada Dirección General de 04-07-2002 y en el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, solicitud para la que sólo están legitimados quienes lo estén para pedir la inscripción conforme al artículo 6 de la Ley Hipotecaria, como establece dicho Real Decreto y ha declarado el Tribunal Supremo en Sentencia de 26-01-2006. Olmedo, a 25 de septiembre de 2006.–El Registrador, Fdo. Francisco Javier Serrano Fernández. Firma ilegible.

II

Don Santiago Rodríguez-Monsalve Garrigos, en nombre y representación de la entidad Banco Caixa Geral S.A., interpuso recurso contra la anterior calificación alegando que el plazo de cuatro años es aplicable a las anotaciones preventivas de suspensión de otras por defecto subsanable; que el artículo 96 de la Ley Hipotecaria acredita que la anotación preventiva por defectos subsanables es prorrogable; y que el hecho de que el artículo 96 de la Ley Hipotecaria sólo prevea una prórroga no excluye la aplicación de sucesivas ulteriores prórrogas tal y como prevé el artículo 86 de la Ley; que en el caso debatido se trata de anotación de embargo sobre bienes no inmatriculados,