

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9073** *Resolución de 1 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Lepe, por la que se deniega la inscripción de una certificación administrativa de extinción de concesión.*

En el recurso interpuesto por don F. Z. M. en representación de la Mancomunidad de Islantilla (Lepe-Isla Cristina), contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Lepe, don Miguel Verger Amengual, por la que se deniega la inscripción de una certificación administrativa de extinción de concesión.

#### Hechos

##### I

Por el secretario Interventor de la Mancomunidad de Islantilla (Lepe-Isla Cristina), se expide certificación en fecha 22 de mayo de 2014 de los acuerdos adoptados por la Junta de Gobierno celebrada el día 21 de mayo de 2014. Entre los acuerdos adoptados se encuentra el relativo a la revocación de una concesión administrativa para uso privativo de determinada parcela de dominio público otorgada a don J. G. R. Consta igualmente el acuerdo de notificar el presente a doña M. S. G., a los herederos de don J. G. R. y a «Caixabank, S. A.» En los antecedentes del certificado consta lo siguiente: «Decimocuarto: En fecha 14 de marzo de 2014 se notifica trámite de audiencia por plazo de quince días a la esposa del adjudicatario doña M. S. G. (por fallecimiento de don J. G. R. el 28 de febrero de 2014), y a «Caixabank, S. A.», entidad que concedió una hipoteca al adjudicatario sobre la concesión administrativa. En ambos casos el plazo para trámite de audiencia ha estado comprendido entre el 15 de abril y 5 de mayo, ambos de 2014, sin que ninguno de los dos haya hecho uso de dicho trámite. Decimoquinto: Mediante escrito de fecha 24 de abril de 2014 se notifica a los herederos de don J. G. R. trámite de audiencia por un plazo de quince días para que durante dicho plazo puedan alegar y presentar los documentos que estimen pertinentes para su defensa, plazo comprendido entre el 25 de abril y el 15 de mayo, ambos de 2014, sin que hayan hecho uso de dicho trámite».

El secretario interventor certifica que dicho acuerdo de fecha 21 de mayo de 2014 ha sido notificado a: doña M. S. G., a los herederos de don J. G. R., a los Servicios Económicos de la Mancomunidad de Islantilla (Lepe-Isla Cristina) y a «Caixabank S. A.» habiendo transcurrido los plazos para interposición de recurso por lo que ha devenido firme.

##### II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, le notifico que el certificado expedido por don M. C. F., Funcionario Secretario-interventor de la Mancomunidad de Islantilla (Lepe-Isla Cristina), por ausencia del Secretario-interventor, con el visto bueno de la Presidenta doña R. M. R. D., el 6 de marzo de 2015, con el número de expediente: Revocación concesión Expediente 4/07, en el que se inserta acuerdo de la Junta de Gobierno de dicha Mancomunidad, en sesión extraordinaria celebrada el día 21 de mayo de 2014, con número de entrada 1127, causante del asiento 636/169, ha sido calificada negativamente bajo la siguiente nota: El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento en el que se inserta el citado acuerdo, de conformidad con los artículos 18 y 19

Bis de la Ley Hipotecaria, hace constar: Hechos: I.—En la documentación aportada se solicita la anotación en el Registro de la Propiedad del levantamiento de una concesión o la revocación de la misma. Del análisis del anterior párrafo, no es posible determinar exactamente qué tipo de operación se pretende que se realice, puesto que la revocación de la concesión administrativa implica la inscripción de la cancelación de la misma y no de una anotación tal y como se ha solicitado. II.—De la documentación aportada, resulta que se ha notificado el citado acuerdo de la revocación de la concesión administrativa, entre otros, a doña M. S. G., esposa de adjudicatario de la concesión, don J. G. R., y por fallecimiento de éste y a los herederos del mismo, sin que se haya acreditado dicho fallecimiento, así como quienes son sus herederos legítimos, y que éstos hayan sido notificados de los acuerdos adoptados; debiendo acreditarse dicho fallecimiento y condición de herederos, aportando el testamento, certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad de don J. G. R., o, en su defecto acta de declaración de herederos abintestato del mismo. III.—Del historial registral de la finca 38.796 de Lepe, resulta que el derecho de concesión administrativa que constituye la misma, se encuentra gravado con dos hipotecas, constituidas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», una en la inscripción 2.<sup>a</sup> —modificada por la 3.<sup>a</sup>—, a cuyo margen consta extendida nota de expedición de certificación y otra en la inscripción 4.<sup>a</sup>, resultando de la documentación aportada que la notificación del citado acuerdo de la revocación de la concesión administrativa, entre otros, se ha realizado a la entidad «Caixabank, S. A.», no siendo titular dicha entidad notificada de las hipotecas que gravan la referida finca. IV.—Además la hipoteca que grava la referida finca por su inscripción 2.<sup>a</sup> —modificada por la 3.<sup>a</sup>—, tiene expedida la certificación de propiedad y cargas a la que se refiere el artículo 688 de la Ley 1/2000, según resulta de nota extendida al margen de la misma con fecha diez de febrero del año dos mil catorce, en virtud de mandamiento dictado en procedimiento de Ejecución hipotecaria número 687/2013 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número cinco de Ayamonte, el cual deberá dictar la oportuna providencia ordenando la cancelación de dicha nota, dado que el documento no podrá inscribirse mientras no se haya cancelado previamente la citada nota marginal. V.—No consta haberse consignado en debida forma, a favor del acreedor hipotecario inscrito, el importe de la indemnización que en su caso deba percibir el concesionario, dado que no consta el pliego de condiciones de la concesión en su totalidad en el Registro. Fundamentos de Derecho: I.—Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario, que establece que «El registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad», y principio de determinación. II.— y III— Artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, establece que: «1. Se notificarán a los interesados las resoluciones y actos administrativos que afecten a sus derechos e intereses, en los términos previstos en el artículo siguiente. 2. Toda notificación deberá ser cursada dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado, y deberá contener el texto íntegro de la resolución, con indicación de si es o no definitiva en la vía administrativa, la expresión de los recursos que procedan, órgano ante el que hubieran de presentarse y plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente. 3. Las notificaciones que conteniendo el texto íntegro del acto omitiesen alguno de los demás requisitos previstos en el apartado anterior surtirán efecto a partir de la fecha en que el interesado realice actuaciones que supongan el conocimiento del contenido y alcance de la resolución o acto objeto de la notificación o resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. 4. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado

anterior, y a los solos efectos de entender cumplida la obligación de notificar dentro del plazo máximo de duración de los procedimientos, será suficiente la notificación que contenga cuando menos el texto íntegro de la resolución, así como el intento de notificación debidamente acreditado». Y el artículo 93 de la citada Ley 30/1992, de 26 de noviembre dispone que «1.–Las Administraciones Públicas no iniciarán ninguna actuación material de ejecución de resoluciones que limite derechos de los particulares sin que previamente haya sido adoptada la resolución que le sirva de fundamento jurídico. 2. El órgano que ordene un acto de ejecución material de resoluciones estará obligado a notificar al particular interesado la resolución que autorice la actuación administrativa.» Además, el artículo 24 de la Constitución establece en su apartado primero que «Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y Tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión». El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que establece que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los registradores denegarán la inscripción solicitada. Pues bien, según lo dispuesto en dicho artículo, la alteración de las fincas registrales llevada a cabo en el documento presentado requiere inexcusablemente el consentimiento de los titulares de derechos existentes sobre las mismas, o en este caso, tratándose de un procedimiento administrativo, la notificación a los mismos. Es por ello que afectando el acto objeto de inscripción a los derechos de los citados interesados, no cabe la inscripción del documento sin que resulte del mismo que se han respetado todas las garantías establecidas en la legislación vigente y en la Constitución para los procedimientos administrativos, dado que ningún acto administrativo puede afectar a quien no ha sido parte en el procedimiento. Respecto del fallecimiento y acreditación de herederos: Artículo 14 de la Ley Hipotecaria, que establece que «El título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, la declaración judicial de herederos, el abintestato o el acta de notoriedad a que se refiere el artículo 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil». Por lo tanto, para determinarse quienes son los únicos herederos del causante, es necesario aportar tal documentación, artículos 76, 77 y 78 del Reglamento Hipotecario. IV.–Artículos 82, 83, 84 y 131 de la Ley Hipotecaria, 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de abril de 1991 y 16 de septiembre de 1992. V.–Artículo 117 de la Ley Hipotecaria; artículo 175 del Reglamento Hipotecario, estableciendo en su regla Tercera: «Las Inscripciones de hipotecas constituidas sobre obras destinadas al servicio público, cuya explotación concede el Gobierno y que estén directa y exclusivamente afectas al referido servicio, se cancelarán, si se declarase resuelto el derecho del concesionario, en virtud del mismo título en que se haga constar esa extinción y del documento que acredite haberse consignado en debida forma, para atender al pago de los créditos hipotecarios inscritos, el importe de la indemnización que en su caso deba percibir el concesionario». Artículos 32 y 33 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, estableciendo el artículo 32: «Artículo 32 Extinción de la concesión. 1. Las concesiones sobre el dominio público no podrán exceder de 75 años y se extinguen: a) Por vencimiento del plazo. b) Por pérdida física o jurídica del bien sobre el que han sido otorgadas. c) Por desafectación del bien. d) Por mutuo acuerdo. e) Por revocación. f) Por resolución judicial g) Por renuncia del concesionario. h) Por caducidad. i) Por cualquier otra causa incluida en el Pliego de Condiciones Económicas Administrativas de la concesión. 2. La extinción de la concesión en los supuestos indicados en el apartado anterior requiere resolución administrativa, previa la tramitación de expedientes. Y el Artículo 33: «Artículo 33. La revocación de la concesión. 1. La revocación de la concesión podrá fundarse en el incumplimiento de las obligaciones por el concesionario, en la aparición de circunstancias que de haber existido habrían justificado su denegación o en la adopción por la Entidad Local de nuevos criterios de apreciación que justifiquen la conveniencia de su extinción. 2.

La revocación fundada en nuevos criterios de apreciación comportará la indemnización de los daños y perjuicios que se causen, que serán determinados en expediente contradictorio.» Artículo 100 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que establece: «Artículo 100. Extinción de las autorizaciones y concesiones demaniales. Las concesiones y autorizaciones demaniales se extinguirán por las siguientes causas: a) Muerte o incapacidad sobrevenida del usuario o concesionario individual o extinción de la personalidad jurídica. b) Falta de autorización previa en los supuestos de transmisión o modificación, por fusión, absorción o escisión, de la personalidad jurídica del usuario o concesionario. c) Caducidad por vencimiento del plazo. d) Rescate de la concesión, previa indemnización, o revocación unilateral de la autorización. e) Mutuo acuerdo. f) Falta de pago del canon o cualquier otro incumplimiento grave de las obligaciones del titular de la concesión, declarados por el órgano que otorga la concesión o autorización. g) Desaparición del bien o agotamiento del aprovechamiento. h) Desafectación del bien, en cuyo caso se procederá a su liquidación conforme a lo previsto en el artículo 102 de esta Ley. i) Cualquier otra causa prevista en las condiciones generales a particulares por las que se rijan.» Artículos 68 y siguientes del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, estableciendo el artículo 68. «Extinción de la concesión. La extinción de la concesión por alguna de las causas recogidas en el artículo 32 de la Ley 7/1999 requerirá la incoación de expediente administrativo en el que deberá constar: a) Determinación de la causa de la que pudiera derivarse la extinción, con indicación de si es o no imputable al concesionario. b) Relación de los bienes revertibles. c) Trámite de audiencia del concesionario. d) Resolución del órgano competente declarando la extinción de la concesión. e) Fijación de la indemnización si procede.», el artículo 70: «Pérdida física y jurídica del bien sobre el que ha sido otorgada la concesión.» «1. La pérdida física del bien por caso fortuito o fuerza mayor no dará lugar a indemnización. 2. La pérdida física del bien por causa imputable al concesionario conllevará la obligación de éste de indemnizar a la Entidad Local del perjuicio originado. 3. La existencia de un mejor derecho por parte de un tercero sobre el bien objeto de la concesión, acreditada por resolución administrativa o judicial firme, producirá la pérdida jurídica del bien que amparaba la concesión debiendo la Entidad Local abonar al concesionario los daños y perjuicios que le hubiese ocasionado, sin perjuicio de que pueda hacer valer frente al nuevo titular sus derechos económicos sobre las construcciones o instalaciones llevadas a cabo por el concesionario». Artículo 71. «Desafectación del bien». La pérdida de la condición demanial del bien objeto de la concesión determinará su extinción con la obligación por parte de la Entidad Local de indemnizar los daños y perjuicios que se hubiesen producido al concesionario, en su caso. Artículo 74. «Revocación». El incumplimiento grave por parte del concesionario, de alguna de las obligaciones establecidas en el pliego de cláusulas administrativas particulares dará lugar a la revocación de la concesión. En todo caso se considera incumplimiento grave: a) El impago del canon establecido en el plazo de seis meses desde que naciera la obligación de pago. b) La inejecución de las obras o la falta de prestación de un servicio al público en el plazo y condiciones establecidas en el pliego. 3. Acordada la revocación de la concesión, la Entidad Local podrá exigir el abono de las indemnizaciones que proceda sin perjuicio de las penalidades exigibles en aplicación de los pliegos de cláusulas administrativas particulares». Artículos 100 y 101 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, estableciendo el artículo 100; «Extinción de las autorizaciones y concesiones demaniales. Las concesiones y autorizaciones demaniales se extinguirán por las siguientes causas: a) Muerte o incapacidad sobrevenida del usuario o concesionario individual o extinción de la personalidad jurídica. b) Falta de autorización previa en los supuestos de transmisión o modificación, perfusión, absorción o escisión, de la personalidad jurídica del usuario o concesionario, c) Caducidad por vencimiento del plazo. d) Rescate de la concesión, previa indemnización, o revocación unilateral de la autorización, e) Mutuo acuerdo, f) Falta de pago del canon o cualquier otro incumplimiento grave de las obligaciones del titular de la concesión, declarados por el órgano que otorgó la concesión o autorización. g) Desaparición del bien o agotamiento del

aprovechamiento. h) Desafectación del bien, en cuyo caso se procederá a su liquidación conforme a lo previsto en el artículo 102 de esta Ley. i) Cualquier otra causa prevista en las condiciones generales o particulares por las que se rijan». Artículo 101. «Destino de las obras a la extinción del título. 1. Cuando se extinga la concesión, las obras, construcciones e instalaciones fijas existentes sobre el bien demanial deberán ser demolidas por el titular de la concesión o, por ejecución subsidiaria, por la Administración a costa del concesionario, a menos que su mantenimiento hubiera sido previsto expresamente en el título concesional o que la autoridad competente para otorgar la concesión así lo decida. 2. En tal caso, las obras, construcciones e instalaciones serán adquiridas gratuitamente y libres de cargas y gravámenes por la Administración General del Estado o el organismo público que hubiera otorgado la concesión. 3. En caso de rescate anticipado de la concesión conforme a lo previsto en el párrafo d) del artículo anterior, el titular será indemnizado del perjuicio material surgido de la extinción anticipada. Los derechos de los acreedores hipotecarios cuya garantía aparezca inscrita en el Registro de la Propiedad en la fecha en que se produzca el rescate serán tenidos en cuenta para determinar la cuantía y receptores de la indemnización. 4. Los acreedores hipotecarios serán notificados de la apertura de los expedientes que se sigan para extinguir la concesión por incumplimiento de sus cláusulas y condiciones conforme a lo previsto en el párrafo f) del artículo anterior, para que puedan comparecer en defensa de sus derechos y, en su caso, propongan un tercero que pueda sustituir al concesionario que viniere incumpliendo las cláusulas de la concesión.». En su virtud, acuerda, denegar la inscripción interesada en el precedente documento por el defecto insubsanable de: I.–No ser posible determinarse exactamente qué tipo de operación se pretende que se realice, puesto que la revocación de la concesión administrativa implica la inscripción de la cancelación de la misma y no de una anotación tal y como se ha solicitado. Y por los defectos subsanables de: II. Haberse notificado el acuerdo de la revocación de la concesión administrativa, entre otros, a doña M. S. G., esposa del adjudicatario, de la concesión don J. G. R., y por fallecimiento de éste y a los herederos del mismo sin que se haya acreditado dicho fallecimiento, así como quienes son sus herederos legítimos, y que éstos hayan sido notificados de los acuerdos adoptados. III.–No consta en la certificación presentada, ni en el acuerdo inserto en la misma, que se hayan notificado dichos acuerdos a la entidad titular de las hipotecas que graven la finca «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla». IV.–Constar extendida al margen de la hipoteca de la inscripción 2.ª que grava la finca 38796 de Lepe, nota de expedición de la certificación de propiedad y cargas a la que se refiere el artículo 688 de la Ley 1/2000, y V.–No constar haberse consignado en debida forma, a favor del acreedor hipotecario inscrito, el importe de la indemnización que en su caso deba percibir el concesionario, dado que no consta el pliego de condiciones de la concesión en su totalidad en el Registro. Contra la nota de calificación... (...). Lepe, veinticinco de marzo del año dos mil quince. El registrador. Fdo.: Miguel Verger Amengual.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don F. Z. M. en representación de la Mancomunidad de Islantilla (Lepe-Isla Cristina), como vicepresidente y por delegación de la presidente, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 22 de abril de 2015, en el que alega, resumidamente, lo siguiente tras hacer una exhaustiva relación de los distintos trámites administrativos que constan en el expediente: 1.º Que respecto de la falta de claridad que achaca el acuerdo del registrador basándose en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el propio artículo 18 hace referencia a la inscripción que es lo que se solicita; que del resto de documentación presentada resulta con absoluta claridad cual es la operación solicitada y que pretende la Mancomunidad; que es desproporcionado el vicio de nulidad imputado; 2.º Que en relación a las notificaciones practicadas, en cualquier procedimiento administrativo corresponde a los propios herederos del interesado hacer constar su fallecimiento y condición. Que la Mancomunidad pese a no estar obligada, al conocer el fallecimiento del concesionario tuvo la deferencia de notificar a los herederos. Que no obstante se acompañará certificado de defunción si es preciso; 3.º Que en cuanto

a las hipotecas existentes sobre la concesión está fuera de duda que su constitución se hizo con arreglo a las reglas del ordenamiento; que la existencia de la hipoteca está subordinada a la de la concesión misma conforme al artículo 175 del Reglamento Hipotecario si bien en este caso no ha habido consignación de la eventual indemnización al no proceder la misma pues conforme a la cláusula 31 del pliego de condiciones sólo es procedente cuando la extinción es por causa de interés público, supuesto que no se ha dado al ser la causa el incumplimiento del pago del canon; 4.º Que en relación a la notificación a «Caixabank, S. A.» las hipotecas fueron constituidas a favor de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», la cual se integró en «Cajasol», con posterioridad en «Caja Cívica» y finalmente «Caixabank, S. A.» con subrogación en los derechos de las anteriores siendo por consiguiente la actual titular, y 5.º Que en relación al procedimiento de ejecución se trata de un procedimiento en el que no es parte la Mancomunidad y en el que no se discute la extinción de la concesión; que es curioso que respecto de este procedimiento el registrador sí acepte la titularidad de «Caixabank, S.A.», que el procedimiento está archivado según le consta a la Mancomunidad que ha solicitado del Juzgado la expedición de escrito que así lo acredite.

#### IV

El registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 7 de mayo de 2015, ratificándose en su calificación y elevando el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 20, 21, 38, 40, 79, 82, 83 y 107 de la Ley Hipotecaria; 93, 95, 97, 98, 100 y 101 de la Ley 33/2003, de 3 noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 31, 34, 35, 40, 41, 57, 58, 62, 74, y 76 de la Ley 30/1992, de 26 noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 60, 62, 99, 166, 173 y 175 del Reglamento Hipotecario; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de septiembre y 13 de diciembre de 2002, 20 de diciembre de 2005, 26 de marzo y 27 de octubre de 2008, 29 de enero de 2009, 20 de septiembre de 2011, 9 de octubre de 2014 y 24 de marzo de 2015.

1. Este expediente tiene como objeto la negativa del registrador de la Propiedad a practicar la cancelación de un asiento de concesión administrativa, así como de los posteriores de hipoteca, habida cuenta que de la documentación presentada resulta el fallecimiento del titular registral. En concreto el registrador reprocha que no se acredita debidamente el fallecimiento del titular, ni quienes resultan ser sus herederos, por lo que no es posible determinar si las notificaciones practicadas lo han sido a las personas que suceden a aquél en sus derechos. Respecto de las cargas posteriores, dos hipotecas con el mismo titular registral, el registrador entiende que no resulta acreditado la oportuna notificación al titular así como el cumplimiento del requisito de depósito a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, amén de constar en una de ellas nota marginal de expedición del certificado a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Procede el análisis pormenorizado de cada uno de los motivos de rechazo todos los cuales son objeto del escrito de recurso.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto, el registrador deniega la práctica de asiento alguno por entender que la referencia que contiene el certificado del secretario-interventor de la Mancomunidad de Islantilla (Lepe-Isla Cristina) a que se lleve a cabo el asiento de anotación que proceda, le impide conocer cuál es el alcance de la solicitud.

Como resulta del escrito de recurso, del conjunto de la documentación presentada resulta con absoluta claridad el tipo de operación que del registrador se demanda. El certificado hace referencia a la existencia de la concesión administrativa inscrita, a la

causa de iniciación del expediente de caducidad, a los trámites que se han llevado a cabo y a la consecuencia jurídica que de todo ello se deriva: la extinción de la concesión y de los derechos posteriores que la gravan.

Es doctrina consolidada de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006 y 20 de enero de 2012, entre otras), que la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. Corresponde en consecuencia al registrador apreciar el conjunto de circunstancias derivadas de la documentación presentada sin que del mero formalismo de utilizar, sin la técnica específica propia del Registro de la Propiedad, un término jurídico inadecuado se derive la imposibilidad de determinar cuál es la actuación que de él se demanda y los asientos que hayan de practicarse.

El mero hecho de que se mencione el término «anotación» no puede tener ni el alcance ni mucho menos la consecuencia denegatoria que el registrador sostiene, habida cuenta del conjunto de circunstancias que resultan de la documentación presentada, por lo que no procede sino la estimación de este motivo de recurso.

3. El segundo motivo por el contrario no puede ser estimado pues resultando del Registro de la Propiedad determinado titular registral no puede llevarse a cabo la modificación del contenido del asiento, en este caso su cancelación, sin que resulte que ha disfrutado de la posición jurídica prevista en el ordenamiento (artículo 40 en relación al artículo 99 de la Ley Hipotecaria y al artículo 60 de su Reglamento). Resultando del expediente administrativo que dicho titular ha fallecido es preciso, para llevar a cabo la modificación solicitada, acreditar ante el registrador que las personas que han de ocupar su posición jurídica han tenido el tratamiento previsto para aquél.

Es doctrina de esta Dirección General (vid. por todas, la Resolución de 15 de enero de 2013), ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, que dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y reglamentos (cfr. entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr. entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011 y 1 de junio de 2012).

Entre estos trámites esenciales que son objeto de calificación registral figuran todos aquellos que, dentro del procedimiento correspondiente, van dirigidos a que los titulares afectados puedan tener en el mismo la intervención prevista por las leyes para evitar su indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

En el procedimiento que nos ocupa la Administración recurrente no discute la necesidad de llevar a cabo tal notificación; bien al contrario, entiende que su actuación es irreprochable porque concedora del fallecimiento del titular registral ha llevado a cabo la notificación en la persona de su cónyuge, que identifica por su nombre y apellidos, y de los herederos, a los que no identifica nominalmente (vid. artículos 34 y 41 de la Ley 30/1992,

de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

La Administración actuante sin embargo no ha justificado, mediante la incorporación de la documentación adecuada o mediante su oportuna relación auténtica en el expediente, ni el hecho del fallecimiento del titular registral, ni el título sucesorio ni la identificación ni cualidad de herederos de las personas a quien haya realizado las notificaciones (artículo 21 de la Ley Hipotecaria).

4. El tercer defecto resulta del hecho de que ambas hipotecas cuya cancelación se pretende constan inscritas a nombre de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», mientras que del certificado presentado resulta que la notificación se ha practicado en la persona de «Caixabank, S.A.». El recurrente alega en su escrito de recurso que dicha entidad se ha subrogado en la posición jurídica de la anterior como consecuencia de diversas operaciones de integración.

En un supuesto como el que plantea el presente expediente en el que no se trata de un acto dispositivo o de ejecución, sino de la notificación que ha de practicarse como consecuencia de un supuesto de revocación de una concesión administrativa, debe admitirse la doctrina consolidada por esta Dirección General de que el registrador en el ejercicio de su función de calificación deba comprobar el Registro Mercantil al objeto de acreditar la existencia de un proceso de fusión entre el titular registral y la entidad notificada, evitando con ello trámites innecesarios, doctrina que ha sido especialmente admitida en materia referente al nombramiento de administradores sociales o apoderados al objeto de comprobar su inscripción en el Registro Mercantil (Cfr. Resoluciones 11 de junio y 5, 24 y 30 de octubre de 2012, entre otras), por lo que este defecto debe ser revocado.

5. Por el contrario, debe desestimarse el defecto consistente en que no se justifique la debida consignación del importe de la indemnización que, en beneficio de los titulares cuyo asiento posterior se cancela, prevé el artículo 175 del Reglamento Hipotecario. El recurrente afirma que no procede indemnización alguna como consecuencia de que el expediente de extinción de la concesión se inició debido al incumplimiento de las obligaciones impuestas en el pliego de condiciones del que resulta dicha circunstancia.

Dispone el artículo 175 del Reglamento Hipotecario (en desarrollo del artículo 107.6.<sup>a</sup> de la Ley Hipotecaria), en lo que ahora interesa, lo siguiente: «En consecuencia de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley, la cancelación de las inscripciones cuya existencia no dependa de la voluntad de los interesados en las mismas se verificará con sujeción a las reglas siguientes:... 3.<sup>a</sup> Las inscripciones de hipotecas constituidas sobre obras destinadas al servicio público cuya explotación conceda el Gobierno y que estén directa y exclusivamente afectas al referido servicio, se cancelarán, si se declarase resuelto el derecho del concesionario, en virtud del mismo título en que se haga constar esa extinción y del documento que acredite haberse consignado en debida forma, para atender al pago de los créditos hipotecarios inscritos, el importe de la indemnización que en su caso deba percibir el concesionario».

Procede en consecuencia la confirmación del defecto señalado por el registrador por cuanto la dicción del precepto no deja lugar a dudas. De existir una excepción amparada en el ordenamiento, como la alegada por el recurrente, debe igualmente ponerse de manifiesto ante el registrador acompañando, en el caso que nos ocupa, el traslado de las cláusulas particulares de la concesión que no fueron objeto de inscripción en su día (sin que la valoración de dicha circunstancia constituya objeto de este expediente lo que excluye cualquier pronunciamiento al respecto, vid. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

6. Respecto del último defecto, el apartado 2.º del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que «en tanto no se cancele por mandamiento del secretario judicial dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución». Sin embargo, el inciso final del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por el apartado 6 de la disposición final 9.<sup>a</sup> de la misma



Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que «no se podrá inscribir la escritura de carta de pago de la hipoteca mientras no se haya cancelado previamente la citada nota marginal, mediante mandamiento judicial al efecto». Como puede advertirse, de la literalidad de ambos preceptos se aprecian diferencias, por cuanto si bien el artículo 131 de la Ley Hipotecaria se refiere exclusivamente a la «escritura de carta de pago de la hipoteca», el artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se refiere a que el «registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución». Este apartado 2.º del artículo 688 es más amplio que el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, pero lo cierto es que la finalidad de ambos preceptos es lograr la coordinación entre la ejecución hipotecaria y la cancelación judicial o extrajudicial de la propia hipoteca, por lo que la regla general es que para cancelar una hipoteca por causas distintas de la propia ejecución, debe resultar previamente acreditado registralmente que ha quedado sin efecto la ejecución hipotecaria, pues de lo contrario se podría perjudicar a los posibles terceros adquirentes en la ejecución, que confían en la presunción de validez de los asientos registrales, en clara infracción del principio de confianza legítima en la validez de los pronunciamientos del Registro (cfr. artículo 38.2 de la Ley Hipotecaria, que igualmente se inspira en esta necesidad de que no haya contradicción entre la sentencia que se dicte y el principio de legitimación registral).

La regla general tiene excepciones, como ocurre cuando se trate de ejecución de una carga anterior a la hipoteca en ejecución, que conllevará la cancelación de ésta sin necesidad de previa cancelación de su nota marginal, pero eso es así porque al expedirse certificación de cargas y ponerse nota al margen de la carga anterior, el registrador, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley Hipotecaria, habrá comunicado al Juzgado o Tribunal, ante quien se sustancie el procedimiento de ejecución directa hipotecaria posterior, la extensión de ese ulterior asiento que va a afectar a la ejecución por lo que no existe posible perjuicio a ulteriores adquirentes que pudieran adquirir confiados en la validez de los asientos registrales (los cuales por otra parte conocen la existencia de cargas anteriores). Pero esta excepción no concurre en el supuesto de hecho de este expediente, donde se pretende la cancelación de una hipoteca en ejecución, con nota marginal de expedición de cargas, sin previa cancelación de ésta. Aquí es aplicable la regla general, de manera que una vez iniciada la ejecución de la hipoteca y expedida la certificación prevenida en el artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no puede ser ordenada la cancelación por una autoridad distinta de aquella ante la que se tramita la ejecución, según resulta de dicho artículo 688.2.2 de manera que el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas a la propia ejecución (cfr. Resolución 26 de febrero de 2014), por lo que este defecto debe ser mantenido.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las consideraciones anteriores.

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, 1 de julio de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.