

Aplic., exp., pago	Beneficiario	Importe — Pesetas	Objeto
12.103.448 1056 Pagado 27 septiembre 1999.	Universitat Autònoma de Barcelona.	4.580.000	Ayuda singular para estudio analítico de Tell Halua (Siria) y difusión resultados de la Misión Arqueológica española.
12.103.496.00 1066 Pagado 27 septiembre 1999.	Nelson Mandela Childrens Fund. Sudáfrica.	31.500.000	Ayuda singular para microacciones en poblaciones desfavorecidas de Sudáfrica.
12.103.496.02 1143 Pagado 27 septiembre 1999.	Organización Internacional para las Migraciones de Naciones Unidas.	39.422.460	Subvención para el retorno de los desplazados albanokosovares acogidos por España.
12.103.480 1151 Pagado 27 septiembre 1999.	Coordinadora de Organizaciones no Gubernamentales para el Desarrollo. Madrid.	5.000.000	Ayuda singular para el Proyecto Directorio ONGD 1999.
12.103.486.00 1182 Pagado 27 septiembre 1999.	Instituto de Educación Continua. Barcelona.	9.360.000	Ayuda singular para Programa de Coop. al Desarrollo Económico y Social de Argelia. Acciones de formación continua.
12.103.496.00 638 Pagado 29 septiembre 1999.	Osama Ahmed Mohamed El-Telbany (Egipto).	750.000	Subvención a la Biblioteca Nacional de la República Árabe de Egipto para formación de expertos técnicos del Centro de Restauración y Conservación de Manuscritos de la Biblioteca.
12.103.496.00 638 Pagado 29 septiembre 1999.	Mona Mohamed Abdo Aly (Egipto).	750.000	Subvención a la Biblioteca Nacional de la República Árabe de Egipto para formación de tres técnicos del Centro de Restauración y Conservación de Manuscritos de la Biblioteca.
12.103.496.00 638 Pagado 29 septiembre 1999.	Kamel Abdallah Hussein Ata (Egipto).	750.000	Subvención a la Biblioteca Nacional de la República Árabe de Egipto para formación de técnicos del Centro de Restauración y Conservación de Manuscritos de la Biblioteca.

## MINISTERIO DE JUSTICIA

**21739**

*RESOLUCIÓN de 4 de octubre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Arturo Cot Montserrat, en nombre de «Foment de la Rehabilitació de Manresa, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Manresa, número 1, don Manuel Nodar Sobrino, a cancelar determinados derechos, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Arturo Cot Montserrat, en nombre de «Foment de la Rehabilitació de Manresa, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Manresa, número 1, don Manuel Nodar Sobrino, a cancelar determinados derechos, en virtud de apelación del señor Registrador.

### Hechos

#### I

La sociedad «Foment de la Rehabilitació de Manresa, Sociedad Anónima», en escritos de 15 de enero y 19 de junio de 1995 solicitó del Registro de la Propiedad de Manresa número 1, certificación de cargas de las fincas registrales números 4.014 y 4.245. En las certificaciones respectivas constan inscritos los siguientes derechos: En lo referente a finca 4.014 «Sujeta al pacto constituido entre la parte vendedora don Fermín Casas Bals y la parte compradora don Pablo Huch Carreras, mediante escritura otorgada el 27 de marzo de 1884 ante el Notario que fue de Manresa, don Francisco Calaff, cuyo tenor literal es el siguiente: “De que siempre y cuando la finca que adquiere el comprador pase a persona que no sea descendiente suyo podrá el vendedor hacer tapar las aberturas de la casa que se vende que hay en el zaguán que media entre la casa del comprador y la que queda del vendedor aun cuando hayan pasado cuarenta o más años, pero mientras la finca que adquiere don Pablo Huch esté en poder suyo o de sus descendientes no se podrá hacer tapar ninguna de dichas aberturas.”, según resulta de la inscripción cuarta de la finca número 4.014, obrante al folio 53 vuelto del tomo 269 del archivo, libro 61 de Manresa». En cuanto a la finca 4.245 «Sujeta los pactos constituidos entre la parte vendedora Reverendo don Francisco Enrich Bros y la parte compradora doña Francisca Busquets Tosas y don Juan Tatjer Busquets, mediante escritura otor-

gada el 23 de julio de 1876 ante el Notario que fue de Manresa, don Francisco Calaff, cuyo tenor literal es el siguiente: “Que en el caso de que los compradores edifiquen en el patio unido a la casa que se vende podrán hacerlo, pero siempre deberán dejar una buharda abierta de veinticinco palmos de largo a contar desde la casa de don Juan Sanz y Martillo por nueve palmos de ancho”. Posteriormente, con fechas de 17 y 24 de enero de 1996, mediante los correspondientes escritos, la sociedad antes referida solicita la emisión de nuevos certificados registrales respecto a las mismas fincas, en los que constasen la cancelación de los derechos personales anteriormente transcritos, por considerar que como derechos personales no habrían de haber accedido al Registro de la Propiedad y que, en todo caso, cabría cancelarlos de oficio una vez advertida tal cuestión y que, por tanto, no habría de constar en las certificaciones en virtud de los artículos 37 y 353.3 del Reglamento Hipotecario.

#### II

Presentados los citados escritos en el Registro de la Propiedad de Manresa número 1, fueron objeto de la siguiente calificación: «En relación con sus escritos de 17 y 24 de enero de 1996, números de salida 18 y 23, debo manifestarle lo siguiente:

a) En ambos casos los pactos contenidos en las escrituras que provocaron las inscripciones registrales tienen trascendencia real por la razón de que establecen unas limitaciones que afectan a los inmuebles objeto del contrato de compraventa en un caso de carácter positivo, (escritura de 23 de julio de 1876 y certificado 25/1996), y en el otro negativo y condicional (escritura de 27 de marzo de 1884 y certificado 318/1995).

b) Dichas limitaciones de carácter real encajan plenamente en el concepto de servidumbre real que se regula en los artículos 530 y siguientes del Código Civil, aunque en los títulos no se les dé tal nombre, pues la regulación de su contenido que hicieron los contratantes obliga a atribuirles tal calificación.

c) Las servidumbres se extinguen por las causas señaladas en el artículo 546 del Código Civil, pero como los asientos del Registro, según el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Por lo tanto, hasta que se produzca tal declaración o se presente el título judicial o voluntario que acredite la extinción de tales derechos, éstos mantendrán su vigencia en los libros registrales. Por las razones expuestas no es posible acceder a la solicitud de cancelación que se formula en los escritos de referencia ni consecuentemente a la rectificación de las certificaciones expedidas. Manresa a 31 de enero de 1996. El Registrador. Firma ilegible.»

## III

El Procurador de los Tribunales, don Arturo Cot Montserrat, en nombre de la sociedad «Foment de la Rehabilitació Urbana de Manresa, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota, y alegó:

1. Que un caso análogo al presente es el de la Resolución de 21 de septiembre de 1996.

2. Que hay que analizar cuáles son los supuestos legales y jurisprudenciales para la existencia de un derecho real y por tanto, inscribible, por contraposición a un derecho personal que no tiene acceso al Registro. Que se considera que tales requisitos no se dan en el presente caso. Que la determinación de si se trata de un derecho real o de un derecho de crédito, tiene la trascendencia práctica que, en el primer caso, el titular podría ejercitar contra el propietario gravado una acción real, mientras que en el segundo caso, sólo estaría asistida de una acción personal dirigida al cumplimiento de parte del obligado de sus compromisos. Que en este punto hay que citar las Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de noviembre de 1929 y 4 de noviembre de 1897, y las Resoluciones de 27 de agosto de 1982 y 18 de octubre de 1991. Que las determinaciones necesarias para establecer una servidumbre, según la doctrina establecida por el Tribunal Supremo, vienen recogidas, entre otras, en la Sentencia de 4 de junio de 1964. Que es necesario la afectación de la cosa al pacto entre las partes, pues en caso contrario no existe derecho real, como establece la Resolución de 27 de octubre de 1947.

3. Que las cláusulas inscritas en el caso que se estudia (reproducidas literalmente el en hecho I), se pueden conceptuar como un derecho personal derivado de la relación personal de las reguladas en los artículos 1.088 y siguientes del Código Civil y no se trata de una servidumbre de las previstas en los artículos 530 y siguientes del Código Civil, como defiende el Registrador, servidumbres que en Cataluña están reguladas en los artículos 4 y siguientes de la Ley 13/1990, de 9 de julio. Que en los dos casos mencionados existe una obligación personal concreta entre los contratantes, por aplicación del artículo 1.257 del Código Civil, tratándose, pues, de un derecho personal. Que como se ha dicho es un supuesto semejante al de la Resolución de 21 de septiembre de 1966.

4. Que el Registrador debía haber procedido a la cancelación a la hora de expedir la certificación de cargas, en virtud de lo dispuesto en los artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 9, 37, 51.6 y 7, 188 y 353.3 del Reglamento Hipotecario. Que la misma postura adopta la Resolución de 19 de julio de 1973.

5. Que la nueva certificación, en la que no consta la inscripción descrita, no ha de meritar honorarios.

## IV

El Registrador de la Propiedad informó: Que la calificación de un derecho viene determinada por su naturaleza y contenido y no por el nombre que las partes le pueden haber dado. Por ello, la calificación de derecho como servidumbre «aunque en los títulos no se le dé tal nombre», no es una interpretación extensiva, sino que el Registrador al calificar los derechos que el Registro debe publicar, tiene que atribuirse una determinada configuración que se lleva a cabo mediante la determinación en la inscripción de la naturaleza del derecho que se inscribe, lo que significa la asignación de un «nomen iuris» que corresponda al contenido de los derechos reales típicos o la indicación de su contenido cuando el derecho real sea atípico. Que para conocer la naturaleza de los pactos concretos objeto de este recurso, se deben contrastar con los caracteres esenciales del derecho real de servidumbre para saber si son o no creadores de un derecho de esa naturaleza. Que el pacto de la finca 4.245 fue calificado como creador de una servidumbre de carácter positivo, ya que la dualidad de predios y la existencia de un deber perfectamente determinado en cuanto a su origen, contenido, duración y titulares activos y pasivos totalmente identificados justifican su acceso al Registro de la Propiedad. Que en cuanto al pacto de la otra finca, la estructura conceptual de la servidumbre se repite en este caso. Existe un predio dominante y otro sirviente, existe un deber a cargo de la persona del comprador y que recae sobre la finca que adquiere y la circunstancia de que en este caso el derecho del titular del predio dominante dependa del cumplimiento de una obligación, no afecta en modo alguno a la posibilidad de la servidumbre. Que parece claro que la voluntad de los contratantes de dichas escrituras en establecer limitaciones del derecho de dominio de una finca en beneficio de los legítimos intereses del dueño de otra y que las convinieron libremente de acuerdo con los usos y terminología de la época. Que tales derechos tienen acceso al Registro de la Propiedad en la forma establecida en el artículo 13 de la Ley Hipotecaria. Que cualquiera que sea la naturaleza que pueda atribuirse a los derechos de que tratamos, servidumbres o limi-

taciones de carácter real que con su inscripción producen efectos contra terceros, es evidente que no son menciones registrales en sentido técnico. Que tampoco se trata de derechos personales, pues en este caso es evidente que el régimen de hueco y aberturas que se establece en las fincas trasciende los intereses de personas concretas y se establece con un carácter general «erga omnes». Que por otra parte se considera que en las cláusulas discutidas existe una expresa declaración de voluntad de limitar con carácter general las facultades dominicales de los compradores. Que los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento y las Resoluciones de 27 de agosto de 1982 y 18 de octubre de 1991, están totalmente de acuerdo con la naturaleza real atribuida a los derechos que se comentan. Que una lectura objetiva permite conocer sin ningún esfuerzo interpretativo el contenido del derecho y las fincas sobre los que recae. Que la solución legal no es negar su naturaleza, sino acudir a los medios que la propia ley arbitra para conseguir la concordancia del Registro con la realidad jurídica extrarregistral, que para casos como el presente prevé la Ley Hipotecaria en su artículo 198, un expediente de liberación de cargas y gravámenes de rápida y sencilla tramitación.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña revocó la nota del Registrador, fundándose en que según el artículo 536 del Código Civil las servidumbres pueden ser voluntarias, constituidas por negocio jurídico «inter vivos», pero para saber si el propietario ha constituido o no una servidumbre, no basta contar con su voluntad, con la configuración de su «nomen iuris», ni aun con la inscripción registral, hay que buscar si efectivamente se constituyó «una obligación real en forma de servidumbre»; y es claro que no se está ante una obligación real en ninguno de los dos casos examinados.

## VI

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución, 594 del Código Civil, 1 y 2 de la Ley Hipotecaria, 9 y 353.3 de su Reglamento, y la Resolución de este centro directivo de 24 de febrero de 1993.

1. Se discute en el presente recurso el carácter real u obligacional de dos pactos inscritos que afectan cada uno a un inmueble, pues el recurrente estima que no tienen carácter real y, en consecuencia, solicita su cancelación.

2. El primero de dichos pactos, establecido en la escritura de compraventa que se otorgó en 1876, dice así: «Que en el caso de que los compradores edifiquen en el patio unido a la casa que se vende, podrán hacerlo pero siempre deberán dejar una buharda abierta de veinticinco palmos de largo a contar desde la casa de don Juan Sanz y Martillo por nueve palmos de ancho».

3. El segundo de los pactos controvertidos, establecido en 1884, dice que «siempre y cuando la finca que adquiere el comprador pase a persona que no sea descendiente suyo podrá el vendedor hacer tapar las aberturas de la casa que se vende que hay en el zaguán que media entre la casa del comprador y la que queda del vendedor aun cuando hayan pasado cuarenta o más años, pero mientras que la finca que adquiere don Pablo Huch esté en poder suyo o de sus descendientes no se podrá hacer tapar ninguna de dichas aberturas».

4. Pretende el recurrente, en base al artículo 98 de la Ley Hipotecaria y a la calificación de los pactos autorizados como meramente obligacionales, que se cancele sin consentimiento del titular respectivo sin reflejo registral; dicha pretensión, sin embargo, no puede ser estimada toda vez que la rectificación del Registro presupone, como regla general, el consentimiento del titular del asiento inexacto o, subsidiariamente, en juicio declarativo en el que aquél sea parte (reglas estas igualmente aplicables a la cancelación de asientos practicados en virtud de escritura pública, confrontar artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria) y es indudable la trascendencia real de los pactos cuestionados, en cuanto el primero de ellos establece una verdadera servidumbre (cfr. artículos 530 y 582 del Código Civil) y el segundo, pretende excluir el juego del signo aparente como título constitutivo de servidumbre (cfr. artículo 541 del Código Civil).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el auto presidencial y confirmando la calificación del Registrador.

Madrid, 4 de octubre de 1999.—El Director general de los Registros y del Notariado, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

**21740** *RESOLUCIÓN de 5 de octubre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Pontevedra, don César Cunqueiro González Seco, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad interina de Vigo, número 5, doña Ana Isabel Rodríguez Parada, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Pontevedra, don César Cunqueiro González Seco, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad interina de Vigo, número 5, doña Ana Isabel Rodríguez Parada, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

El 13 de febrero de 1995, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Pontevedra, don César Cunqueiro González Seco, el Instituto Galego da Vivienda e Solo vendió a doña María Ángeles Acuña Méndez una vivienda sita en Castrelos-Coia, en Vigo. En la citada escritura se establecen las cláusulas que constan en el Fundamento de Derecho número 2.

#### II

Presentada la primera copia de la escritura en el Registro de la Propiedad de Vigo número 5, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado a las doce quince del día 29 de diciembre último, asiento 479, Diario 10; retirado a petición propia y devuelto a esta oficina el día 12 del corriente mes. Suspendida la inscripción del precedente documento: 1.º Porque al solemnizarse en él la transmisión onerosa reglada por normas administrativas especiales, producida con anterioridad, no consta el estado civil de doña Balbina Amoedo Garrido en la fecha en que se suscribió el contrato y se pagó parte o la totalidad del precio, o no acompañarse al expediente del que ha de resultar tal circunstancia o cualquier otro documento que la justifique al referido dato a los efectos previstos en las secciones 1.ª, 2.ª y 5.ª del capítulo IV del Título III del Código Civil. Al faltar el referido dato se pueden vulnerar derechos hereditarios de posibles legitimarios, herederos o legatarios y ocasionar perjuicios irreparables si una vez inscrito el precedente documento doña María Ángeles Acosta Méndez vende seguidamente la finca y surge un tercero inatacable del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. 2.º No acompañarse el testamento, certificado de defunción y de últimas voluntades de doña Balbina Amoedo Garrido (artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 76 del Reglamento Hipotecario). 3.º No aparecer nota alguna de la oficina liquidadora relativa al pago del Impuesto de Sucesiones (artículos 254 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento de dicho Impuesto, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 1987 y 26 de enero de 1996). Los defectos son subsanables. No se tomó anotación por suspensión por no haberse solicitado. Contra esta nota de suspensión cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses desde esta fecha ante el Tribunal Superior de Justicia de Galicia, con apelación, en su caso, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme a los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Vigo, 16 de febrero de 1996. La Registradora interina. Fdo. Ana Isabel Rodríguez Parada».

#### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que en la certificación exigida por el Delegado Provincial e incorporada a la matriz de la escritura se contiene la resolución favorable informada por la Jefa de la Unidad Jurídica Administrativa, en virtud de la cual la titular del expediente doña Balbina Amoedo Garrido falleció el 31 de agosto de 1990, sin amortizar la vivienda, careciendo, por tanto, de una titularidad plena. Que la citada señora por

testamento notarial instituyó heredera universal de todos sus bienes a doña Ángeles Acuña Méndez, compradora en el instrumento calificado y habiéndose hecho cargo de la amortización, la Delegación Provincial acordó el cambio de titulación del expediente en favor de doña Ángeles, subrogándola con efectos retroactivos al momento del fallecimiento de doña Balbina en la titularidad de la vivienda. 2. Que lo primero que hay que tener en cuenta es que una determinada finca registral inscrita a nombre del Instituto Galego de la Vivienda y Solo que en virtud de sus potestades administrativas, la adjudica a doña Ángeles Acuña Méndez, según resulta de certificación protocolizada en la correspondiente escritura pública. Que excede de las facultades del Registrador calificar los fundamentos que en la Administración Pública tiene para subrogar a otra persona en una previa titularidad. 3. Que hay que recordar la jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado que no exige que en las escrituras públicas se justifique el estado civil de los otorgantes, lo cual evidentemente puede ocasionar graves perjuicios a terceros en el supuesto de falsedad del estado civil manifestado. Que en este supuesto se trata de las potestades de la Administración Pública en la adjudicación de viviendas sujetas a una legislación específica y con posibilidad de los recursos administrativos y contenciosos correspondientes sin que el Registrador pueda inquirir historias de fallecimientos y sucesiones que pertenecen a otro ámbito jurídico. 4. Que basta contemplar el articulado del contrato tipo de vivienda para comprender cómo, en realidad, se trata de una compraventa que atribuye derechos personales que solamente con la amortización del precio y el otorgamiento de la escritura se produce el traspaso del dominio. 5. Que se insiste en que el argumento decisivo es la potestad de la Administración Pública para adjudicar las viviendas con arreglo a la ley. Conviene añadir que no es fácil comprender la nota de calificación por la cita equivocada del Código Civil. 6. Que por lo que se refiere al defecto número 3 no se entiende a qué nota se refiere la Sra. Registradora, pues se está en presencia de una adjudicación administrativa.

#### IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota de su antecesor informó: 1.º Que el Registrador no se excede en su función calificadora en virtud del contenido de los artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento que regulan los principios de legalidad y especialidad. Que sí se concede al asiento la presunción de legalidad y validez (artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria) se explica la necesidad de la calificación del modo más extenso, pues en otro caso se queda sin fundamento la protección por parte de los Tribunales de Justicia y el principio de legitimación registra que necesita la seguridad jurídica. 2.º Que en la calificación se parte del supuesto de que la transmisión se ha producido con anterioridad al fallecimiento de la causante doña Balbina Amoedo Garrido, como se reconoce en la cláusula tercera de la escritura calificada, ya que la enajenación se produjo antes de la entrada en vigor de la Ley sobre el IVA de 2 de agosto de 1985, y doña Balbina murió en 1990. Que de lo que se trata en la escritura es de la elevación a público de una transmisión efectuada en documento privado, anterior, en el que la Administración interviene en acto jurídico con efectos de Derecho civil y realizada por la heredera de la compradora, por lo que el Registrador debe apreciar las circunstancias personales del comprador en aquella fecha y la transmisión hereditaria. Que en este punto hay que tener en cuenta la doctrina reiterada de la Dirección General reflejada en las Resoluciones de 15 de enero de 1960 y 29 de septiembre de 1993. 3.º Que la exigencia de la nota de la oficina liquidadora relativa al impuesto de secesiones viene determinada por los artículos 254 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento de dicho Impuesto, debiéndose tener en cuenta lo declarado en las Resoluciones de 21 de octubre de 1987 y 21 de enero de 1993. 4.º Que el recurso en la sustancia del primer defecto es repetición de otros resueltos por el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia.

#### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia confirmó la nota del Registrador fundándose en que la escritura pública cuya inscripción se deniega revela, por incorporación documental a la misma, que la vivienda cuya compra es su objeto fue adjudicada a doña Balbina Amoedo Garrido con reserva de su titularidad, hasta la total amortización de su precio, por el transmitente y adjudicante Instituto Galego da Vivienda e Solo, organismo que reconoce que, por fallecimiento de aquélla el 31 de agosto de 1990, sin que acredite el mismo, dicha adjudicataria, al no haber por ello amortizado la totalidad del precio, no adquirió una titularidad plena, lo que equivale a decir que algún o algunos derechos ten-