

culo 1.6.º del Real Decreto 1093/1997) y para ello, con dicha interposición o con posterioridad, puede pedirse del Tribunal la expedición del mandamiento correspondiente dirigido al Registrador (artículo 67 del Real Decreto), siendo dicho mandamiento el título para la práctica de la anotación referida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 9 de junio de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

13207 *RESOLUCIÓN de 11 de junio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Francisco Pedreira Regueiro, contra la negativa del registrador de la propiedad de Arzúa, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Pedreira Regueiro, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Arzúa, don Santiago Blasco Lorenzo, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada, con fecha de 7 de septiembre de 2005, por el Notario de La Coruña, don José Manuel Lois Puente, los cónyuges don Alejandro G. V. y doña Josefa R. R. venden a doña María Isabel G. R. que adquiere para su sociedad conyugal, una casa de planta baja, sin número, Municipio de Vilasantar, Parroquia de Presaras, al sitio «A Gandara», que ocupa la superficie de cincuenta y seis metros cuadrados, con un arrimo a su izquierda entrando, y terreno unido a monte bajo por su espalda, de diez áreas y setenta y seis centiáreas, todo formando una sola finca, transcribiéndose sus linderos. La finca no consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Arzúa, fue calificada con la siguiente nota: Calificado el precedente documento, que ha sido nuevamente presentado en este Registro el día 28 de Octubre último, bajo el asiento 170 del Tomo 49 del Diario, en unión de: 1) Testamento autorizado por el Notario de A Coruña don Fernando Alba Puente el 5 de Octubre de 1997, número 3085 de protocolo; 2) Escritura de cesión de derechos hereditarios, autorizada por el Notario de A Coruña, don José-Manuel Lois Puente, el día 10 de Septiembre de 2004, número 2.683 de protocolo; 3) Escritura de aceptación y adjudicación de herencia, autorizada por el Notario de A Coruña don José-Manuel Lois Puente, el día 20 de Octubre de 2004, bajo el número 3.121 de protocolo; 4) Sendas certificaciones expedidas por el Secretario del Ayuntamiento de Vilasantar, don Alfonso-Bieito Lorenzo Pénela con el visto bueno del Alcalde de dicho Ayuntamiento don José Manuel Taboada García, los días 21 de Octubre de 2005 y 3 de Agosto de 2006, y teniendo en cuenta los siguientes Fundamentos de derecho: 1.—El artículo 52 del RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, dispone en su primer párrafo: «Podrán inscribirse por el Registrador de la Propiedad las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas en las que concurren los siguientes requisitos: a) Que se pruebe por certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por certificación técnica o por acta notarial, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. Por ello, el Registrador que suscribe, resuelve suspender, la práctica del asiento solicitado, por haberse observado los siguientes defectos: 1.—No resulta acreditada la legalidad urbanística del arrimo de cuarenta metros cuadrados que se declara en la presente escritura al no aparecer el mismo descrito ni en las certificaciones catastrales ni en los informes municipales que se acompañan. Arzúa, a catorce de Noviembre de dos mil seis. El Registrador. Firma ilegible.

Solicitada calificación sustitutoria correspondió al Registrador de la Propiedad de Betanzos, don Antonio Gelabert Gonzalez que confirmó la calificación del Registrador de la Propiedad de Arzúa de 14 de noviembre de 2007.

III

Don Francisco Pedreira Regueiro, esposo de doña María Isabel G.R., interpuso recurso contra la anterior calificación y alegó: Que la propiedad objeto de este recurso fue comprada por doña María Isabel G.R. a don Alejandro G.V. y esposa, habiéndola adquirido estos por adjudicación de herencia de doña Manuela V.A. y don Julio O.V. en escritura ante el Notario de La Coruña don José Manuel Lois Puente, el 20 de octubre de 2004, con idéntica descripción. Doña Manuela V.A. había comprado la propiedad con la misma descripción, a don Luis V. P.M., el 14 de julio de 1996. Que se pretende inmatricular la finca tal como esta descrita en las escrituras publicas relacionadas, e inscribir el derecho de propiedad a nombre de doña María Isabel G.R., con carácter ganancial. Que se considera que concurren todos los requisitos exigidos por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y normas concordantes. Que el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997 es una norma dictada para la inscripción de obras nuevas, posteriores a su entrada en vigor. El Registrador ignora que los reglamentos no pueden ser aplicados retroactivamente. Que si consta fehacientemente en una escritura pública del año 1966, que ya existía el arrimo de cuarenta metros cuadrados y a tal arrimo no le puede ser aplicable un reglamento del año 1997, tesis común en la doctrina que se basa en el artículo 9.3 de la Constitución. Que también cabe citar el artículo 2.3 del Código Civil. Que lo que se pretende inmatricular es una casa en planta baja de 56 m2 que tiene un arrimo a su izquierda, entrando de 450 m2 y un terreno a monte bajo de 10 áreas 79 centiáreas. Es esa unidad la que se trata de inmatricular y en ella no hay obra nueva alguna, porque tal descripción de la finca aparece descrita en una serie de títulos públicos desde el año 1996. Que se señalan las Resoluciones de 4 de febrero de 1992 y 22 de julio de 1998.

IV

El Registrador de la Propiedad informó con fecha de 21 de febrero de 2007 y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2,3 del Código Civil, Disposición Transitoria 5ª del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 y 52 del Real Decreto 1093/1997, sobre inscripción de Actos Urbanísticos.

1. Se presenta en el Registro, para su inmatriculación, escritura de compra de una casa de planta baja en el municipio de V, parroquia de P, de cincuenta y seis metros cuadrados «con un arrimo, a su izquierda, entrando, de cuarenta metros cuadrados y terreno unido a monte bajo por su espalda, de diez áreas y setenta y seis centiáreas». Se acompañan certificaciones catastrales, así como distintas escrituras que comprenden las distintas transmisiones de la finca desde 1966, en las que figura la finca con la misma descripción anteriormente expresada, incluyendo el «arrimo» y el terreno unido.

El Registrador suspende la inscripción por no probarse la edificación del llamado «arrimo» por certificación catastral, y, por tanto, no cumplirse lo previsto en el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997.

El interesado recurre alegando que las escrituras presentadas como antetítulos son anteriores al Real Decreto citado, por lo que éste no puede aplicarse retroactivamente.

2. El recurso ha de ser estimado. La Disposición Transitoria 5.ª del texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 estableció que las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular, por lo que no puede impedirse su inscripción, y, si bien es cierto, como dice el Registrador que tales descripciones se basan exclusivamente en la declaración del interesado, es impensable que exista desde 1966 una declaración de una construcción que no existe en la realidad.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de junio de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

13208 *RESOLUCIÓN de 12 de junio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Tomás Rodrigo Cañadas, contra la negativa del registrador de la propiedad de Zaragoza nº 1, a anotar preventivamente la iniciación de un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de una finca.*

En el recurso interpuesto por don Antonio Estanislao Gracia Zubiri, en representación de don Tomás Rodrigo Cañadas contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Zaragoza nº 1, don Enrique Gonzalvo

Bueno a anotar preventivamente la iniciación de un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de una finca.

Hechos

I

Se presenta en el Registro mandamiento expedido por el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 13 de Zaragoza por el que se ordena la anotación preventiva de la iniciación de un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de una finca.

II

El Registrador deniega la anotación expidiendo la siguiente nota: Calificado el precedente mandamiento, que fue presentado en este Registro a las 9⁵⁸ horas del día 24 de Octubre pasado, causando el asiento 470 del Diario 274, y siendo retirado por su presentante el día 25 del mismo mes y devuelto el día 9 del corriente, se deniega la anotación preventiva que en él se ordena por los siguientes: Hechos: En el expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la finca registral número 3.995, de la Sección Cuarta, inscrita al folio 39 del Tomo 3.205 del Archivo, inscripción 1.^a, que se tramita con el número 1.189/06-A en el Juzgado de Primera Instancia Número Trece de Zaragoza a instancia de Don Tomás Rodrigo Cañada, se ha ordenado por el mandamiento calificado tomar anotación preventiva de la incoación del mismo. Fundamentos de derecho. Primero.—El artículo 274 del Reglamento Hipotecario, que se invoca como fundamento legal para la práctica de la anotación preventiva de la incoación del expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la finca relacionada, regula única y exclusivamente la anotación preventiva de la incoación del expediente de dominio para la inmatriculación de finca no inscritas en el Registro de la Propiedad, sin que en ningún otro precepto legal y reglamentario se contemple la anotación preventiva ordenada. Segundo.—La materia de anotaciones preventivas, según reiterada jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 13, 14 y 15 de noviembre de 2000, de 12 de junio de 2001 y de 12 de marzo de 2002, entre otras), esta regida por el principio de «*numerus clausus*», de donde necesariamente se deduce que no se pueden practicar en los libros del Registro de la Propiedad más anotaciones preventivas que las legalmente previstas; y Tercero.—Finalmente, tampoco puede hacerse en el presente caso una aplicación analógica del citado artículo 274 del Reglamento Hipotecario, porque, además de impedirlo lo anteriormente expuesto, no concurren los requisitos que para ello exige el artículo 4.1.º del Código Civil. Dado el carácter de insubsanable del defecto observado, no se ha tomado anotación de suspensión, que tampoco ha sido solicitada. De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria el asiento de presentación al principio citado ha quedado prorrogado por sesenta días a contar desde aquél en que tenga lugar la última notificación de la calificación practicada. Contra esta calificación podrá interponerse recurso, potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o bien directamente ante los Juzgados de Primera Instancia de esta Capital; sin perjuicio de poder acudir los Tribunales de Justicia para contender sobre la validez o nulidad de los títulos. El plazo para recurrir ante la Dirección General de los Registros será de un mes desde la notificación de la calificación negativa y podrá presentarse el recurso en este Registro de la Propiedad, en cualquier otro Registro o en cualquiera de las oficinas o centros previstos en la Ley de 26 de noviembre de 1992 (30/1992). En caso de interponerse directamente recurso judicial contra la calificación negativa el plazo para interponerlo será de dos meses desde la notificación de la calificación negativa. Sin perjuicio de lo anterior, y con carácter previo, podrá si se estima oportuno acudir a la calificación del Registrador sustituto que corresponda conforme al cuadro de sustituciones, en el plazo de quince días, de conformidad con lo previsto en los artículos 19-bis y 275-bis de la Ley Hipotecaria, Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto y resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2003. Todo lo anterior conforme a lo previsto en los artículos 18, 19, 19-bis, 66, 275-bis y 322 a 328 de la Ley Hipotecaria y artículos 98 a 137 de su Reglamento. Zaragoza, 14 de noviembre de 2006.—El Registrador, Fdo. Enrique Gonzalvo Bueno.

III

El interesado recurre alegando que es justo que se permita la anotación de incoación del expediente ya que, si no se anota, podría tener acceso al registro un acto dispositivo del titular registral que podría dar lugar a la existencia de un tercero de buena fe protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, con lo cual su representado perdería el dominio de la finca. Además de ello, estima una incongruencia que el artículo 274 del Reglamento Hipotecario permita la anotación de iniciación del expe-

diente de dominio en los casos de inmatriculación, en los que no cabe que surja un tercero protegido por el artículo 34 y no en el supuesto de expediente para la reanudación del tracto.

IV

El Registrador emitió el informe pertinente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 727 y 728 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 42.10 y 201 de la Ley Hipotecaria y 274 de su Reglamento, así como la Resolución de esta Dirección General de 24 de diciembre de 1917.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de si cabe tomar anotación preventiva de la incoación de un expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo de una finca. El Registrador deniega la anotación por entender que la misma no está prevista en la legislación hipotecaria, para la cual, de conformidad con lo que establece el artículo 42. 10 de la Ley el tipo de las anotaciones preventivas constituye «*numerus clausus*».

2. En principio parece correcta la argumentación del Registrador. Sin embargo, si se profundiza en el estudio del tema se llega a la conclusión contraria por los siguientes argumentos:

a) El último párrafo del artículo 274 del Reglamento Hipotecario permite la anotación preventiva de incoación del expediente dominio y, aunque da la impresión de que se refiere sólo a objeto la inmatriculación de una finca, no está claro sea éste el único supuesto.

b) La doctrina más autorizada no ve obstáculo a que pueda tomarse dicha anotación cuando el objeto del expediente sea la inscripción de un exceso de cabida, a pesar de que tampoco tal supuesto lo alude el artículo reglamentario citado.

c) El tema del «*numerus clausus*» de las anotaciones preventivas es un aserto que debe relativizarse tras la Ley de Enjuiciamiento Civil actualmente vigente (y que —no se olvide— es una ley posterior a la Ley Hipotecaria), pues en esta ley el elenco de las medidas cautelares que puede ordenar el juez es muy amplio; tanto es así que en la regla 6.^a del artículo 727, que regula los tipos de medidas cautelares (y no cabe duda de que la anotación a que nos referimos lo es), después de aludir a las anotaciones de demanda, permite «*otras anotaciones registrales, en caso de que la «publicidad registral sea útil»* Como consecuencia de ello, será posible este tipo de anotación si protege un interés digno de tal protección (requisito material), si no es contraria al sistema registral (requisito registral), y si se considera útil para el aseguramiento de las resultas del procedimiento correspondiente (requisito procedimental). Pues bien: en el presente supuesto, esta anotación defiende un interés legítimo que es el del promotor del expediente de asegurar que, caso de que resulte acreditado su dominio, podrá inscribirse la reanudación, si no existen otros obstáculos, por el hecho de que aparezca otro titular registral que no ha intervenido en el procedimiento no choca con el resto del sistema, y, finalmente, está fuera de toda duda su utilidad para asegurar el resultado de tal procedimiento, si el pronunciamiento judicial es favorable para el promotor.

El único problema que indica la doctrina más autorizada para esta anotación radica en estimar que puede perjudicar al titular registral, pero es evidente que todas las medidas cautelares pueden perjudicar a alguien y, por ello, el artículo 728 de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige la concurrencia de determinados requisitos la cual, en cada caso, es de la exclusiva apreciación del juez o tribunal.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 12 de junio de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

13209

RESOLUCIÓN de 13 de junio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por PYG., S. A., contra la negativa del registrador de la propiedad de Javea, a inscribir una escritura de segregación y venta.

En el recurso interpuesto por don Jacinto Mora Castro, en nombre de PYG., S. A., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Javea,