

que respecta a los documentos judiciales el artículo 100 de su Reglamento.

2.º El artículo 205.2.º del Reglamento Hipotecario que limita al plazo de un año la prórroga de las anotaciones preventivas tomadas por falta de previa inscripción.»

III

Don Santiago Rodríguez-Monsalve Garrigós, en representación del Banco Bilbao Vizcaya, S.A., interpuso recurso contra la anterior calificación, mediante escrito en el que hace las siguientes alegaciones: Que, conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria las anotaciones preventivas pueden prorrogarse y podrán practicarse sucesivas posteriores prórrogas en los mismos términos. Que ni la nota de calificación ofrece, ni existe, razón alguna por la que el sistema de prórroga rogada (y no indefinida, a partir de la primera prórroga) que introduce la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria desde el año 2000, no sea aplicable a la anotación preventiva de suspensión de otra por defectos subsanables. Que, desde luego, la regulación del artículo 96 de la Ley Hipotecaria no lo es porque, de un lado, acredita que esa anotación es prorrogable y de otro, el hecho de que establezca una prórroga de ninguna manera excluye las sucesivas posteriores, máxime si la prórroga está en perfecta consonancia con la razón de ser de esta clase de anotación preventiva (Resoluciones de esta Dirección General de 14, 15, 16 y 17 de septiembre de 2005) que radica en la necesidad de ampliar el plazo de vigencia del asiento de presentación del título subsanable, porque puede ser insuficiente para la subsanación que se pretende, de modo que esta anotación prefigura el asiento definitivo (en el caso la anotación de embargo) para cuando se subsanen los defectos. Que eso es justo lo que se precisa cuando, como en el caso, se trata de la anotación de embargo sobre bienes no inmatriculados, que exige la previa inscripción del inmueble a favor del ejecutado, la subsanación de cuyo defecto bien se comprende que puede durar años, durante los cuales la prórroga de la anotación de suspensión asegura la prioridad del embargo frente a terceros. Y más, todavía, si resulta que la anotación suspendida, o sea la de embargo, es susceptible de sucesivas posteriores prórrogas cuatrianuales. Por eso no se entiende por qué podría no ser prorrogable la anotación de suspensión de la de embargo, tantas veces como sea necesario, pues, precisamente, en casos como el presente, la anotación de suspensión y sus prórrogas cumplen su función paradigmáticamente: aseguran el tráfico inmobiliario. Que, en efecto, dado que la ejecución del embargo puede desenvolverse sin conexión con el Registro (caso de bienes embargados no inmatriculados; si lo están a nombre de otros, opera la tercería registral, salvo el supuesto del artículo 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), la anotación de suspensión y sus prórrogas impide que el bien ingrese en el Registro sin la carga del embargo y el conflicto subsiguiente que podría darse entre el rematante en la subasta ejecutiva y el tercer adquirente. Que ello, además, contribuye a que el bien se remate por su valor de mercado, al tener el rematante la seguridad de que el auto de adjudicación será título hábil para introducir al inmueble en el tráfico registral.

IV

El Registrador de la Propiedad de Valladolid, titular del Registro n.º 3, Don Francisco Quiroga Ramiro elevó el expediente a esta Dirección General, incluyendo informe en el que hace constar que, notificado el Juzgado de la interposición del recurso, no se presentaron alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 86 y 96 de la Ley Hipotecaria y 205 del Reglamento Hipotecario; y la Resolución de 24 de abril de 2007.

1. Se debate en el presente recurso sobre la posibilidad de prorrogar por cuatro años una anotación de suspensión de otra de embargo, por el defecto subsanable de no hallarse inmatriculada la finca embargada, anotación que ya fue objeto de prórroga hasta un máximo de ciento ochenta días.

2. Cuestión similar, aunque no exactamente idéntica, fue la abordada en la Resolución de 24 de abril de 2007, y la solución de fondo ha de ser la que en ella se apuntaba, es decir, que no cabe la prórroga ordenada.

En efecto, dispone el art. 86 de la Ley Hipotecaria que el plazo de duración de las anotaciones preventivas es el de cuatro años (prorrogable sucesivamente por otros tantos), a menos que tengan señalada por ley un plazo más breve. Y esto último es lo que ocurre en el caso que nos ocupa, pues, para las anotaciones de suspensión por defecto subsanable, el art. 96 de la Ley Hipotecaria establece una duración inicial de sesenta días, prorrogables hasta ciento ochenta por decisión judicial, a lo cual añade el párrafo segundo del art. 205 del Reglamento Hipotecario que, tratándose de anotaciones de suspensión por falta de previa inscripción (conforme al párrafo tercero del art. 20 de la Ley Hipotecaria), el Juez, por causas

extraordinarias, puede ordenar una nueva prórroga hasta que transcurra un año desde la fecha de la anotación. Sin duda con tales normas entendió el legislador que, dada la naturaleza de este tipo de anotaciones, con dicho plazo máximo (no susceptible de prórroga, al no estar prevista) se daba tiempo suficiente al interesado para subsanar el defecto y obtener la inscripción de su título. A este respecto, son ciertamente comprensibles las razones apuntadas por el recurrente acerca de la conveniencia de que la prórroga pudiera alargarse por un plazo superior, pero tal pretensión choca con la claridad de los preceptos legales, que han de ser aplicados en sus propios términos.

En definitiva, cabe la prórroga de las anotaciones preventivas por el defecto subsanable de falta de previa inmatriculación, pero no por el plazo de cuatro años, sino como máximo por el de un año previsto en el art. 205.2 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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, 25 de julio de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

15561 *RESOLUCIÓN de 26 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por IPF Sacedón, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 2 de Navalcarnero, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por la sociedad IPF Sacedón, S.L. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Navalcarnero (Registro número 2) don Juan Antonio Pérez de Lema y Munilla, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 7 de noviembre de 2006 por el Notario de Boadilla del Monte D. Gonzalo Sauca Polanco, la mercantil Delove, SL vende a la mercantil IPF Sacedón, SL la finca 9.951 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Navalcarnero, que se describe así: «Urbana. Parcela de terreno en término de Brunete –Madrid–, al sitio hoy denominado Camino de Sacedón, con una superficie de 8.746,28 metros cuadrados; si bien, según resulta de un informe expedido por técnico competente, tiene en la actualidad una superficie de 5.503,00 metros cuadrados, entregándose dicho informe que a su requerimiento dejó unido a esta matriz, formando parte de ella, y según manifiestan los comparecientes dicha superficie resulta tras diversas reducciones producidas en la misma. Linda: al Norte, con Carretera de Alcorcón a Plasencia, actualmente carretera M-501, según manifiestan los comparecientes; al Este, con Carretera de Alcorcón a Plasencia, actualmente carretera M-501, y además con finca propiedad de Don José Luis C. G. y Doña Mercedes S. R., según manifiestan los comparecientes; al Sur, Doña Agripina M. D.; y al Oeste, cañada de Sacedón. Sobre esta finca está construido un edificio destinado a Bar-Restaurante, de planta baja y alta, compuesto de diferentes habitaciones y dependencias, situado en el cruce de las carreteras de Madrid a San Martín de Valdeiglesias y de Navalcarnero a El Escorial, con una superficie edificada en planta baja de quinientos treinta y seis metros cuadrados, y en la alta ciento cuarenta metros cuadrados. El resto del terreno no edificado se destina a sitio descubierto en su mayoría dedicado a jardín. La edificación está situada aproximadamente en el centro de la finca, con la que linda por todos sus vientos». A la escritura se incorpora una memoria de los trabajos topográficos realizados sobre la finca por Ingeniero Técnico en Topografía colegiado, con plano detallado, de los cuales resulta que la finca tiene una superficie solar de 5.503 metros cuadrados.

Del historial registral de la finca 9.951 resulta que en su inscripción 1.ª, de agrupación, determinación de resto y extinción de proindiviso, la finca se describe en la siguiente forma: «Urbana. Parcela de terreno en término de Brunete –Madrid– al sitio hoy denominado Camino de Sacedón, con una superficie de 11.263,18 metros cuadrados. Linda. Al Norte, carretera M-501 de Alcorcón a Plasencia; al Sur, Demetrio G. R.; al Este, carretera M-501 de Alcorcón a Plasencia; y al Oeste, cañada de Sacedón. De esta finca, según manifiestan, fueron expropiados por la Jefatura Provincial de Carreteras 475 metros cuadrados; asimismo, la superficie de 4.067,78 metros cuadrados corresponde, también según manifiestan,

a cañada, que será objeto de cesión al organismo administrativo que corresponda, sin que dicha expropiación ni la citada cesión hayan tenido aún acceso al Registro»; se describen a continuación cuatro edificaciones existentes sobre la finca: una, el Bar-Restaurante descrito en el Hecho I; y las otras tres, otras tantas viviendas que se segregaron posteriormente. Estas segregaciones, con su terreno correspondiente, con una superficie total de 2.516,90 metros cuadrados, constan reseñadas en nota al margen de la inscripción 1.^a

II

Presentada la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Navalcarnero n.º 2, su inscripción fue suspendida por el siguiente motivo, según calificación de fecha 18 de diciembre de 2006, que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«Según resulta del Registro, la finca originariamente tenía una superficie de 11.263,18 metros cuadrados, de los que, según manifestaron las partes fueron expropiados 475 metros cuadrados por la Jefatura Provincial de Carreteras y 4.067,78 metros cuadrados corresponden a cañada. Además, de la finca de referencia se segregaron tres parcelas nuevas e independientes por una superficie total de 2.516,90 metros cuadrados. Por tanto, la superficie inscrita de la finca es de 4.203,50 metros cuadrados. Ahora se dice que la finca posee 5.503 metros cuadrados, según certificación de experto competente, de cuya manifestación resulta un exceso de cabida de 1.299,50 metros cuadrados (5.503-4.203,50 = 1.299,50 metros cuadrados), que superan la quinta parte de la cabida inscrita (840,70 metros cuadrados). Por tanto, para inscribir el exceso de cabida no es suficiente el informe del técnico competente, sino que se precisa certificación catastral o título que acredite la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante (lo que no se acompaña). Art. 298 R.H. Además, en el documento calificado no sólo se modifica la cabida de la finca sino sus linderos, lo que exige, igualmente, certificación catastral descriptiva y gráfica, según art. 53.8 de la Ley 13/1996 que prohíbe a los registradores practicar en tales casos la inscripción del documento».

III

Solicitada calificación sustitutoria, D. José Ramón Calleja Domingo, titular del Registro de la Propiedad n.º 40 de Madrid, confirmó en su integridad la nota de calificación desfavorable.

IV

Mediante escrito de fecha 5 de marzo de 2007, que en el mismo día tuvo entrada en el Registro, la mercantil IPF Sacedón, SL interpuso contra dicha calificación recurso en el que alegó: Que en el documento calificado no se solicita que el registrador de la propiedad realice la inscripción de ningún exceso de cabida, por lo cual resulta paradójico que se suspenda la inscripción efectivamente solicitada en base a lo que no se solicita (art. 6 de la Ley Hipotecaria). El motivo en el que el registrador funda la suspensión de la inscripción tiene su base en la mención contenida en la inscripción 1.^a de la finca registral 9.951. Que las manifestaciones recogidas en dicha inscripción 1.^a fueron vertidas en la escritura pública otorgada en Navalcarnero el día 20 de Enero de 2000, bajo la fe de D. José Antonio García-Noblejas Santa-Olalla, con el n.º 137 de su protocolo general, escritura de agrupación, segregaciones y extinción de condominio otorgada por los señores que en aquel momento eran propietarios de la finca. En dicho título se describió la finca agrupada, haciendo constar los siguientes linderos: al Norte, Carretera M-501 de Alcorcón a Plasencia; al Sur, Demetrio G. R.; al Este, Carretera M-501 de Alcorcón a Plasencia; y al Oeste, Cañada de Sacedón. Que la finca registral 9.951 fue formada por la agrupación de cinco fincas registrales, evidentemente colindantes entre sí, entre las cuales se encontraba la finca registral 4.881, de la que se aporta certificación registral, –incluida en una certificación más amplia que incluye la finca matriz de la que procede originariamente, y otras tres fincas, además de la que nos ocupa, resultantes de la segregación de dicha matriz–, y que, según la descripción contenida en la inscripción de la Obra Nueva recogida en la misma, linda al Saliente con Julio N. y otro. Ahora bien, Julio N. fue titular de la finca 4.048, la cual, según la certificación registral que se acompaña, linda al Norte con Fidela P. que fue titular de la finca registral 2.367 de la que traen causa las agrupadas. Que, en consecuencia, resulta evidente que en el título que motivó la inscripción 1.^a de la finca 9.951 se padeció el error material de reflejar incorrectamente el lindero Este, pues en realidad dicha finca linda por dicho lindero con la carretera M-501 de Alcorcón a Plasencia, y con la finca propiedad de Julio N., registral 4.048, de la que hoy son titulares registrales José Luis C. G. y María de las Mercedes S. R. Este defecto o error es el que se ha pretendido subsanar mediante la descripción que al mismo se da en el título calificado, esto es «Este, con Carretera de Alcorcón a Plasencia, actualmente

carretera M-501 y además con finca propiedad de José Luis C. G. y Mercedes S. R., según manifiestan los comparecientes»; el defecto advertido es perfectamente constatable por los datos que constan en el propio Registro, lo cual, como puede apreciarse dista bastante de poder ser considerado como un elemento que produce «duda fundada sobre la identidad de la finca». Que las manifestaciones recogidas en la Inscripción 1.^a de la finca 9.951, y arrastradas a posteriores inscripciones, deben tener la consideración de menciones que no debieron tener acceso al Registro conforme al art. 29 de la Ley Hipotecaria. Ya la exposición de motivos de la Ley de Reforma de 1944, expresaba que «los titulares de derechos que pueden ser objeto de inscripción especial y separada, deben cuidar directamente de su ingreso en el Registro. Su negligencia no ha de merecer especial protección», que es la que precisamente proporciona el Registro en cuanto viabiliza frente a los terceros de buena fe la innata oponibilidad de la que goza toda situación jurídico-real. Y aunque el derecho no inscrito es inoponible en el ámbito registral, tampoco será eficaz hipotecariamente frente a tercero el derecho que aun mencionado no esté debidamente inscrito (arts. 606 del Código Civil y 32 de la Ley Hipotecaria). Que queda desvirtuada, por tanto, la aplicación de los arts. 298 del Reglamento Hipotecario y 53 de la Ley 13/1996, en que se fundamenta el funcionario calificador, pues es jurídicamente imposible, según el contenido del Registro, pretender la inscripción de un exceso de cabida de 1.299,50 metros cuadrados sobre 4.203,50 metros cuadrados, cuando la total y real superficie inscrita de la finca es de 8.746,28 metros cuadrados. Que, por otro lado, es la buena fe de los contratantes la que les lleva a formalizar el título en los términos que en el mismo se recogen, pues aunque el derecho indebidamente mencionado –expropiación y cesión–, existen civilmente, en la realidad externa al Registro, las partes, afectadas por los mismos y que realmente lo conocen, no pretenden ignorarlo, mas bien al contrario, tratan de precisarlo y concretarlo, y por tal motivo hacen constar en el título público de adquisición –calificado– su más correcta y real extensión; así, no escatimando en gastos, incorporan la Certificación expedida por Ingeniero Técnico de Topografía, que siguiendo las pautas que le define la normativa específica en el desempeño de su oficio, procede al levantamiento planimétrico de la finca de referencia, para que de este modo y de forma contundente, la parte vendedora sepa lo que efectivamente vende, y la parte compradora lo que efectivamente compra, que en ningún caso está fuera de la realidad jurídica registral, pues realmente a efectos registrales el título viene a decir que en realidad el conjunto de lo expropiado y cedido no asciende a 4.542,78 metros cuadrados como se manifestó en la escritura de agrupación, segregación y extinción de condominio reseñada, sino que realmente asciende a 3.243,28 metros cuadrados, circunstancia esta que perfectamente puede recoger el registrador en los libros de su cargo, al igual que fueron recogidas anteriormente con muchas menos garantías, pues bastó la mera manifestación de los contratantes en título no traslativo de dominio. Que, en el mismo sentido, si el funcionario calificador aplica el contenido de los arts. 298 del Reglamento Hipotecario y 53 de la Ley 13/1996, debía haber inscrito el título en cuanto a la superficie que considere inscrita y haber denegado la inscripción en cuanto al exceso de cabida que él estima, y no denegar la total inscripción de la transmisión con el consecuente perjuicio para las partes, fundamentalmente para la compradora, que de esta forma se ve privada de ejercer sobre la finca cualquier negocio jurídico cuya validez y eficacia esté legalmente supeditada a la inscripción en el Registro. Que, en fin, según la certificación registral de la Finca 9.951 que se acompaña, del Registro no resulta que la misma esté o haya estado sujeta a ninguna actuación administrativa amparada por la Ley 3/1995, sobre Vías Pecuarias.

V

El Registrador de la Propiedad don Juan Antonio Pérez de Lema y Munilla elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escrito con fecha 8 de febrero de 2007, con entrada en este Centro el 12 de marzo de 2007.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.1.^a, 19 bis, 29 y 326 de la Ley Hipotecaria y 4, 5, 9, 51.6.^a, 353.3 y 434 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de marzo de 1947, 29 de mayo de 1987, 13 de enero de 1995, 6 de abril de 2000, 27 de abril de 2000, 16 de marzo de 2001, 13 de junio de 2001, 16 de junio de 2003, 17 de marzo de 2004, 19 de abril de 2004, 3 de enero de 2006, 20 de julio de 2006 y 16 de enero de 2007.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción de una escritura de venta de una finca cuya superficie, según la escritura, es de 5.503 m², pero que según el registrador ocupa una superficie de 4.203,50 m², existiendo por tanto, según éste, un exceso de cabida que ha de ser acreditado.

De los Hechos anteriormente expuestos se desprende que la discrepancia entre recurrente y Registrador se centra en el alcance que haya de darse a los datos que, acerca de la superficie de la finca, se recogen en la inscripción 1.^a de ésta como fruto de las manifestaciones hechas por quienes otorgaron la escritura que motivó dicha inscripción. Así, para el recurrente, tales manifestaciones no pasan de ser menciones que, conforme al artículo 29 de la Ley Hipotecaria, nunca debieron tener acceso al Registro, por lo que la superficie de la finca es la que consta al comienzo de dicha inscripción, menos las parcelas segregadas, es decir, 8.746,28 m². Para el Registrador, por el contrario, dichas manifestaciones constituyen una especie de desinscripción de la superficie a que las mismas se refieren, superficie que habría quedado fuera del Registro, por lo que la cabida registral de la finca sería de 4.203,50 m²; de ahí que, diciéndose en el título ahora presentado que la finca ocupa 5.503 m², exista a su juicio un exceso de cabida que no resulta acreditado.

2. Puestos en esta tesitura, ha de convenirse que la razón asiste al recurrente.

En efecto, dispone el artículo 29 de la Ley Hipotecaria que «La fe pública del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial». Queda claro que, a los efectos de la protección que dispensa el Registro de la Propiedad, la simple mención, indicación o reseña de derechos que, por su naturaleza, podrían ser inscritos separadamente no ha de tener trascendencia alguna; de ahí que disponga el artículo 98 de la Ley Hipotecaria que las menciones no tendrán la consideración de gravámenes y serán canceladas por el Registrador a instancia de parte interesada; cancelación que, a su vez, se encuentra enormemente facilitada por el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, que entiende prestada la conformidad del interesado cuando se solicita una certificación o cuando se presenta algún documento a inscripción.

La proscripción registral de las menciones está, por tanto, clara. El empeño del legislador en su eliminación, con el fin de dar mayor precisión a los asientos registrales y, por ende, a la protección que dispensa el Registro, experimentó un decidido impulso con la reforma hipotecaria de 1944, y así ya lo puso de relieve la Resolución de esta Dirección General de 21 de marzo de 1947. El problema radica en determinar cuándo nos encontramos ante una mención registral, dada la multiplicidad de casos que pueden darse en la práctica, lo cual impide que puedan darse reglas generales al respecto, y que haya de estarse a cada supuesto concreto para determinar el alcance del dato que plantea la controversia.

3. Hechas estas consideraciones, es claro que, en el caso que nos ocupa, la referencia que en la inscripción 1.^a de la finca se hace a las manifestaciones de los entonces titulares de la finca es una auténtica mención. En efecto, se expresa en el asiento que, a tenor de dichas manifestaciones, una parte de la superficie de la finca fue expropiada por la Jefatura de Carreteras, y que otra parte está destinada a cañada y será cedida al organismo administrativo que corresponda. Pero lo cierto es que ni la expropiación ni la cesión han tenido acceso al Registro, que no puede por tanto saberse si tales actuaciones se ha producido efectivamente, y, caso de que se hayan llevado a cabo, a cuánto asciende la superficie expropiada o cedida. Si ello es así, no puede hacerse recaer sobre el titular de la finca las consecuencias de la falta de actuación de los organismos administrativos competentes para conseguir que se reflejaran adecuadamente en el Registro las vicisitudes de las actuaciones que se hayan llevado a cabo.

Consecuentemente, las manifestaciones que se recogen en la inscripción 1.^a han de ser reputadas como la referencia a un derecho (el demanio) susceptible de inscripción separada y especial (arts. 4 y 5 del Reglamento Hipotecario) que por razones que se desconocen (pero que en ningún caso, deben perjudicar al titular registral) no ha sido objeto de inscripción separada y especial. Es decir, constituyen una auténtica mención, que no debería haber tenido acceso al Registro (arts. 9 y 51.6.^a del Reglamento Hipotecario), y que, por ello, y aun no cancelada formalmente, no puede ser reputada como un gravamen o derecho inscrito (párrafo primero del art. 353.3 del Reglamento Hipotecario).

De lo dicho se desprende que, siendo la superficie inicial de la finca la de 11.263,18 m², y habiéndose segregado 2.516,90 m², la cabida registral asciende a 8.746,28 m² sin que a estos efectos hayan de tomarse en consideración las manifestaciones recogidas en la inscripción 1.^a Por ello, expresándose en el título ahora presentado que la superficie de la finca es de 5.503 m², no existe un exceso de cabida, como entiende el Registrador, sino más bien lo contrario: una reducción de superficie. Y el defecto reflejado en la nota de calificación, por tanto, debe decaer.

Ahora bien, llegados a este punto podría plantearse, en línea con declarado por este Centro Directivo en sus Resoluciones de 16 de marzo de 2001, 13 de junio de 2001, 16 de junio de 2003 y 3 de enero de 2006, si sería necesario acreditar la disminución de cabida que ahora se atribuye a la finca, o si, dadas las características de la misma y los documentos incorporados a la escritura presentada, la menor cabida está justificada, sin necesidad de cumplir mayores requisitos. Pero dado que se trata de una cuestión no planteada por el registrador en su nota, no puede este Centro Directivo entrar en el examen de la misma (art. 326 de la Ley Hipotecaria).

4. Antes de dar por concluida la presente Resolución, procede examinar brevemente la queja expuesta por el recurrente acerca de la, a su juicio, incorrecta actuación del Registrador en orden al despacho de la escritura calificada, pues, si había éste apreciado la existencia de un aumento de cabida no acreditado, lo que debería haber hecho era inscribir en cuanto a la cabida, según él, inscrita, y denegar la inscripción en cuanto al resto. De haber procedido así, razona el recurrente, se hubiesen evitado perjuicios al comprador (perjuicios que ni concreta ni cuantifica).

A tal queja cabe objetar que, conforme a los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 434 de su Reglamento, en caso de calificación negativa parcial del documento presentado (como es el caso), lo que debe hacer el Registrador es notificar el defecto por él apreciado, a la vista de lo cual el presentante o el interesado podrán solicitar la inscripción parcial del documento, sin perjuicio de su derecho a recurrir en cuanto a lo no inscrito. En esta misma línea, y acorde con el principio registral de rogación, es reiterada la doctrina de esta Dirección General en el sentido de que el Registrador ha de atenerse a lo querido por las partes en el documento presentado, sin poder actuar de oficio ni practicar asientos distintos de los solicitados (Resoluciones de 13 de enero de 1995, 17 de marzo de 2004, 19 de abril de 2004 y 20 de julio de 2006); criterio que sólo cabe excepcionar en caso de documentos judiciales, dadas las características de este tipo de documentación, que aconsejan que, en la medida de lo posible, el Registrador actúe de oficio cuando sea posible la inscripción parcial, a fin de dar cumplimiento a su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales (Resoluciones de 29 de mayo de 1987, 6 de abril de 2000, 27 de abril de 2000 y 16 de enero de 2007).

Por ello, en el caso debatido, a la vista de la notificación de la nota de defectos, le hubiera bastado al interesado solicitar la inscripción parcial del documento (en cuanto a la cabida que el Registrador consideraba inscrita) y haber recurrido por la no inscripción del resto de la superficie, actuación con la que no hubiera sufrido perjuicio alguno y que le hubiese permitido salvaguardar sus derechos en orden a la inscripción que pretendía. Nada cabe objetar por tanto, en este punto, a la actuación del Registrador.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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, 26 de julio de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

15562 RESOLUCIÓN de 23 de julio de 2007, de la Dirección General de Fondos Comunitarios, por la que se procede a la cancelación y archivo de expedientes de incentivos.

A las empresas relacionadas en el anexo de esta Resolución, por Acuerdos de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, de 24 de octubre de 2002, 10 de julio de 2003, 15 de julio de 2004, 24 de febrero de 2005 y 26 de enero de 2006 y por Ordenes del Ministerio de Economía de 03 de abril de 2003, 31 de julio de 2003, 27 de febrero de 2004, 14 de febrero de 2005, 28 de junio de 2005 y 08 de noviembre de 2005, se les concedieron incentivos regionales de acuerdo con lo establecido en la Ley 50/1985, de 27 de diciembre y en la normativa de desarrollo.

En las correspondientes resoluciones individuales, que en su día fueron debidamente aceptadas, se fijaba el plazo de un año para acreditar la disponibilidad de un nivel de autofinanciación (condición 2.4), tal como aparece definido en las respectivas resoluciones individuales, así como