

Resultando que el Presidente de la Audiencia Territorial de Granada dictó auto desestimando el recurso, aduciendo razones análogas a las vertidas por el Registrador en su informe, y que la denegación del mandamiento, presentado cuando ya estaba cancelada la anotación, armoniza con el concepto, la esencia y el contenido de las anotaciones preventivas y con su regulación legal;

Resultando que el recurrente se alzó de la decisión presidencial y alegó: Que la parte dispositiva de la sentencia, cuya anotación ordenó el Juzgado y denegó el señor Registrador, consta de dos pronunciamientos bien distintos, a saber: a) Uno desestimando la tercería de dominio instada por don Manuel Castillo Villalba, absolviendo a don Francisco Molina Olea y don José Fernández Rubiño; y b) Estimando la tercería de dominio instada por el demandado reconviniente señor Molina Olea, respecto al señor Castillo y al señor Fernández; que si la sentencia desestima la tercería de dominio y absuelve de ella al ejecutante y al ejecutado, está declarando que la finca es de éste último, aunque figure inscrita a favor del tercerista; que tal declaración, a efectos de la fe pública, debe ser conocida por terceros, por lo que procede anotar la sentencia, al menos en ese particular; que, si la tercería de dominio equivale a una acción reivindicatoria, tiene carácter real y debe acceder al Registro.

Vistos los artículos 1.º, 2.º-1, 3.º, 38-2, 40 y 42 de la Ley Hipotecaria, y 33 y 198 del Reglamento para su ejecución,

Considerando que la finalidad del recurso gubernativo se centra únicamente en determinar si el título presentado en el Registro es susceptible o no de ser inscrito en los libros registrales, sin poder entrar en otras cuestiones o materias que se aparten de lo que constituye propiamente su objeto, y por eso, en este expediente hay que partir para su resolución del contenido que presentan los asientos del Registro y que aparece reflejado en el segundo de los resultandos;

Considerando que, a la vista del escrito de apelación del recurrente, el problema se reduce a determinar si es procedente extender la anotación preventiva de una sentencia que ha desestimado la demanda de tercería de dominio interpuesta por el que aparece ya como titular registral al haber reinscrito el dominio del inmueble a su nombre por haberse cancelado el asiento a favor de la persona a la que vendió un inmueble en virtud de otra sentencia firme que declaró la resolución de la compraventa entre estos dos últimos;

Considerando que no resulta admisible la constancia del fallo desestimatorio de la sentencia a través de la anotación preventiva solicitada, pues al ser su "numerus clausus", sólo pueden extenderse (artículo 42, número 10 de la Ley Hipotecaria) aquellos que tengan su origen en un precepto legal que declare esa posibilidad, lo que aquí no sucede, aparte de que la anotación pretendida carecería de trascendencia práctica al no anunciar la iniciación de un procedimiento que culmine en una posible resolución judicial declarativa de la inexactitud registral, así como tampoco de una posible causa de ineficacia inscrita, que llevaría aparejada la suspensión de la eficacia protectora de la publicidad registral;

Considerando que no hay que olvidar que la anotación de embargo a favor del acreedor, instante del procedimiento judicial, aparece cancelada al no haber sido prorrogada dentro de plazo, con lo que desaparecen los efectos registrales que provocaba, y que, a la vez, el inmueble, en virtud de la sentencia firme de 11 de diciembre de 1981, aparece inscrito a nombre del antiguo titular, y por tanto deja de estarlo a favor del deudor.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 4 de febrero de 1986.-El Director general, Gregorio García Ancos.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Granada.

**4599** *RESOLUCION de 6 de febrero de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Nicolás Marín contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad número 1 de Alcalá de Henares a inscribir una escritura de préstamo y constitución de hipoteca.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don José Nicolás Marín contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad número 1 de Alcalá de Henares a inscribir una escritura de préstamo y constitución de hipoteca, autorizada el día 6 de julio de 1983, por el Notario de Murcia don Manuel Clavero Blanc, como sustituto y para el protocolo de don Antonio Yago Ortega.

Resultando que mediante escritura autorizada por el Notario de Murcia don Manuel Clavero Blanc el día 6 de julio de 1983, como sustituto y para el protocolo de su compañero don Antonio Yago Ortega, don José Nicolás Marín concedía un préstamo a don José

Luis Cristóbal López, quien, con consentimiento de su esposa, constituyó hipoteca sobre una finca ganancial sita en Nuevo Baztán (Madrid).

Resultando que en dicha escritura, después de describir la finca, se añade: «Dentro de la superficie de esta parcela, existe una vivienda-chalet de 120 metros cuadrados construidos»; que la cláusula 7.ª dice: «Para garantizar la devolución... don José Luis Cristóbal López hipoteca... de acuerdo con lo previsto en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, la finca descrita en la parte expositiva de esta escritura, con la edificación que se dice o cualquier otra, no citada expresamente en esta escritura, que pudiera existir en la misma»; que en la cláusula 8.ª se pactó que «durante la vigencia de este contrato, don José Luis Cristóbal López tendrá asegurado contra el riesgo de incendio el inmueble hipotecado».

Resultando que presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 1 de Alcalá de Henares, fue calificada con las siguientes notas: «Denegada la inscripción del precedente documento por no aparecer inscrita en este Registro la obra nueva de una vivienda-chalet, según consta en la descripción de la finca en esta escritura. No se toma anotación de suspensión por no haber sido solicitada.

Alcalá de Henares a 5 de septiembre de 1983.-El Registrador.-Firma ilegible».

«Presentado por correo y por segunda vez el precedente documento a las once horas y veinte minutos del día 5 de diciembre del corriente año, asiento número 381, folio 30 del diario 180, se deniega la inscripción por no aparecer inscrita en este Registro la obra nueva de una vivienda-chalet, según consta en la descripción de la finca en la escritura. No procede tomar anotación de suspensión por tratarse de defecto insubsanable, sin que por otra parte se haya solicitado.-Esta nota se extiende con la conformidad de los Registradores cotululares. Alcalá de Henares a 22 de diciembre de 1983.-El Registrador.-Firma ilegible».

Resultando que don José Nicolás Marín interpuso recurso gubernativo y, después de aclarar que presentó por segunda vez el documento para poder interponer el recurso, alegó: que la redacción de la nota es defectuosa, pues no cita ningún precepto legal o reglamentario como infringido, ningún principio de derecho, ninguna sentencia, Resolución o doctrina dejando en indefensión al interesado en inscribir, vulnerando el espíritu del artículo 65 de la Ley y los artículos 113 y 127 del Reglamento Hipotecario y la práctica habitual; que la reseña del chalet en la escritura calificada, no altera la identidad de la finca ni impide su identificación en el Registro, por lo que no sólo no se infringen los artículos 9 de la Ley y 51 de su Reglamento, sino que debería hacerse constar como «circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba» (artículo 51, 2.º del Reglamento Hipotecario), en la forma prevista al final de la regla 4.ª de dicho artículo; que el objeto de la hipoteca es la finca entera, el suelo mismo con todas sus acciones-cláusula 7.ª de la escritura- resultando indiferente a la hipoteca que se inscriba o no la obra nueva; que la no inscripción de la obra nueva no puede cerrar el Registro a una hipoteca constituida sobre el solar de sus acciones.

Resultando que el Registrador informó: que el recurrente no cita precepto legal ni reglamentario, ningún principio de derecho, sentencia, Resolución o doctrina que impongan al Registrador la obligación de citar en su calificación un precepto legal concreto y, al parecer, numéricamente determinado, y ello por la razón de que tal obligación no se le impone en lugar alguno; que lo que se desprende de los artículos 113 y 127 del Reglamento Hipotecario es una obligación para el Registrador de claridad e integridad, caracteres que reúne la nota recurrida, por lo que es injustificado calificarla de defectuosa y nula; que, en su función calificadora, el Registrador no sólo debe atender a la adecuación del título con la Ley -como dice el recurrente-, sino también al contenido del Registro, según se desprende del artículo 65 de la Ley Hipotecaria; que el defecto, perfectamente aclarado en la nota, consiste en que la edificación que, junto con la parcela, se hipoteca, no consta en el Registro y lo no inscrito es «como si no existiera» (artículo 32 de la Ley Hipotecaria); que la constante referencia en la escritura calificada a la vivienda-chalet, como ocurre en la descripción de la finca, cláusulas 7.ª y 8.ª, determinación del tipo para la subasta y la cita del artículo 217 del Reglamento Hipotecario -relativo a la hipoteca de varias fincas o derechos integrantes del dominio- demuestra que se intenta hipotecar algo más que el solar, esto es, algo que no existe registralmente; que siendo la hipoteca un derecho de constitución registral, ex artículos 1.875 del Código Civil, 145 y 159 de la Ley Hipotecaria, resulta evidente que tal derecho no puede constituirse sobre algo que no existe; que de los artículos 106, 107 y 108 de la Ley Hipotecaria se deduce que nadie puede hipotecar lo que no tiene ni de forma distinta a como lo tiene, por lo que no se pueda hipotecar una edificación que registralmente no se tiene; que la nota de calificación no sólo no deja en indefensión al recurrente, sino que le otorga una cierta

protección, ya que le previene que la garantía ofrecida no existe tal y como se describe en la escritura, al menos desde el punto de vista registral, que al incluir la edificación en la descripción de la finca que se hipoteca, se está produciendo una discordancia entre el contenido del Registro y la realidad jurídica extrarregistral, al manifestar que existe en la finca algo que no figura inscrito en el Registro, y algo de gran importancia, pues aumenta el valor de la finca y supone una mayor garantía para el acreedor hipotecario; que el defecto se podría haber subsanado fácilmente, mediante la presentación de la escritura de declaración de obra nueva o, si esto no fuera posible, mediante la simple descripción de la edificación en el mismo título de préstamo hipotecario, conforme a los artículos 288 de la Ley y 308 del Reglamento Hipotecario, preceptos integrados en el Título VI de la Ley y del Reglamento, bajo el epígrafe común de «De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica»; que de la lectura de la escritura y del informe, puede deducirse que se ha intentado introducir sesgadamente en el Registro una declaración de obra nueva sin cumplir para ello los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria y, por supuesto, sin el previo pago del correspondiente impuesto por el concepto de Actos Jurídicos Documentados, con intento de infracción del artículo 254 de la Ley Hipotecaria; que, finalmente, según el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, a todos los efectos legales, se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro, existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, no en la forma manifestada por los comparecientes.

Resultando que el Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid dictó auto desestimando el recurso y confirmando las notas de calificación, abundando en las razones vertidas por el Registrador en su informe y, especialmente, en el carácter constitutivo de la inscripción de hipoteca que impide inscribir este derecho real sobre una edificación que no existe en el Registro: en el tenor de la cláusula 7.<sup>a</sup> en que se hipoteca la finca descrita «con la edificación que se dice»; en los artículos 109 y 110 que no autorizan a extender la hipoteca a las edificaciones ya construidas que no tienen existencia registral; y que no es obstáculo para el mantenimiento de las notas, la circunstancia de que el Registrador haya omitido la cita de los preceptos legales en que apoya la denegación.

Resultando que el recurrente se alzó de la decisión presidencial, alegando aplicación indebida del artículo 217 del Reglamento Hipotecario e interpretación errónea de los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria.

Vistos los artículos 9, 109 y 110 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento para su ejecución.

Considerando que la cuestión debatida en el presente recurso consiste en determinar si procede o no inscribir un derecho real de hipoteca que se ha constituido sobre una finca en la que se indica existe una vivienda-chalé, a la que se extiende la indicada hipoteca, todo ello sin que haya tenido acceso a los libros registrales la correspondiente declaración de obra nueva del edificio construido.

Considerando que la mencionada cuestión aparece resuelta en el artículo 110-1.<sup>o</sup> de la Ley Hipotecaria, que al tratar de la extensión de la hipoteca, sólo excluye de su contenido a las nuevas construcciones de edificios donde antes no los hubiere, pero no a las que ya existieran en el momento de constituirse la hipoteca.

Considerando por tanto que la inscripción de la declaración de obra nueva de la vivienda constituye un requisito previo a la inscripción de la hipoteca, pues ésta se extenderá a aquélla aunque no figure la construcción en el Registro ni se hubiere hecho constar en el contrato (artículo 110 de la Ley), lo que no es sino una consecuencia de lo establecido en los artículos 358 y 359 del Código Civil, y precisamente es acertado el haber hecho constar la existencia del edificio en la escritura, ya que ello evita el que cuando en un futuro se ajuste la realidad registral a la extrarregistral mediante la presentación de la correspondiente escritura de obra nueva, puede surgir cuestión sobre si tal vivienda se construyó antes del otorgamiento de la escritura de hipoteca con la consiguiente extensión de gravamen, o bien se construyó con posterioridad, en cuyo caso no habría tal extensión, aunque en este caso concreto sobre tal discusión, ya que por pacto la hipoteca se extiende a las ulteriores edificaciones.

Considerando, por último, que en la escritura calificada no se vulnera el principio de especialidad -porque se concreta la finca registral sobre la que recae el gravamen-, ni tampoco el de tracto sucesivo -porque la finca figura inscrita a favor del constituyente de la hipoteca.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 6 de febrero de 1986.-El Director general, Gregorio García Ancos.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid.

## MINISTERIO DE DEFENSA

**4600** REAL DECRETO 345/1986, de 19 de febrero, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco, al excelentísimo señor General de División, Jefe del Departamento Internacional del Ministro de Defensa de Suecia, don Bengt Johan Wallroth.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en el excelentísimo señor General de División, Jefe del Departamento Internacional del Ministro de Defensa de Suecia, don Bengt Johan Wallroth.

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco.

Dado en Madrid a 19 de febrero de 1986.

El Ministro de Defensa,  
NARCISO SERRA SERRA

JUAN CARLOS R.

**4601** REAL DECRETO 346/1986, de 19 de febrero, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco, al excelentísimo señor General de División de la República Federal de Alemania don Götz Mayer.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en el excelentísimo señor General de División de la República Federal de Alemania, don Götz Mayer.

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco.

Dado en Madrid a 19 de febrero de 1986.

El Ministro de Defensa,  
NARCISO SERRA SERRA

JUAN CARLOS R.

**4602** REAL DECRETO 347/1986, de 19 de febrero, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco, al excelentísimo señor General Jefe del Estado Mayor de la Defensa de la República Federal de Alemania don Wolfgang Altenburg.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en el excelentísimo señor General Jefe del Estado Mayor de la Defensa de la República Federal de Alemania, don Wolfgang Altenburg.

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco.

Dado en Madrid a 19 de febrero de 1986.

El Ministro de Defensa,  
NARCISO SERRA SERRA

JUAN CARLOS R.

**4603** ORDEN 713/38070/1986, de 31 de enero, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Nacional, dictada con fecha 24 de septiembre de 1985, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Gregorio Jesús Sánchez Sala.

Excmo. Sr.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sección Tercera de la Audiencia Nacional, entre partes, de una, como demandante, don Gregorio Jesús Sánchez Sala, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra Resolución del Ministerio de Defensa de 21 de julio de 1983, se ha dictado sentencia con fecha 24 de septiembre de 1985, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Desestimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Gregorio Jesús Sánchez Sala, en su propio nombre y derecho, contra la Resolución del Ministerio de Defensa de 21 de julio de 1983, dictada en el expediente administrativo a que se refieren estas actuaciones, Resolución que declaramos conforme a Derecho y no hacemos expresa imposición de costas.

Así por esta nuestra sentencia, testimonio de la cual será remitido junto con el expediente para su ejecución a la oficina de origen, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

En su virtud, de conformidad con lo establecido en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.<sup>o</sup> de la Orden del Ministerio de Defensa número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.