

defectos que pueda invocar el Registrador, pues tratándose de documentos judiciales su calificación no se extiende a los trámites esenciales del procedimiento, sino cuando éstos se configuran como garantías establecidas en favor de derechos inscritos que pueden verse afectados por el resultado de ese procedimiento, lo que tratándose de expedientes de dominio para inmatriculación de fincas, obviamente no puede invocarse (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado desestimar parcialmente la apelación interpuesta confirmando el auto recurrido.

Madrid, 24 de abril de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

12295 *RESOLUCIÓN de 6 de mayo de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Manuel Teixeira Ventura, en nombre de los esposos don Serafín Díaz Sosa y doña Bernarda Gil Gil, contra la negativa de don Ricardo Seco Gómez, Registrador de la Propiedad de Las Palmas número 5, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Manuel Teixeira Ventura, en nombre de los esposos don Serafín Díaz Sosa y doña Bernarda Gil Gil, contra la negativa de don Ricardo Seco Gómez, Registrador de la Propiedad de Las Palmas número 5, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Sobre una finca propiedad de la entidad «Sudape, Sociedad Anónima», aparece constituida una opción de compra a favor de don Serafín Díaz Sosa en la que se pactó que el derecho de opción «sólo podrá ejercitarse en el plazo de un mes a partir del día 9 de mayo de 1990 y sólo en el caso de que «Sudape, Sociedad Anónima» no haya satisfecho a don Serafín Díaz Sosa la totalidad de la deuda y préstamo de que el mencionado documento privado habla. En consecuencia, si la entidad deudora satisface antes del día 10 de mayo de 1990 la totalidad de la deuda y préstamo al señor Díaz Sosa o éste no hace uso dentro del referido plazo de un mes del derecho de opción conferido, quedará extinguido el citado derecho». Tal opción se inscribió en el Registro el 21 de mayo de 1991.

II

El 1 de agosto de ese mismo año y sobre la misma finca se anotó con la letra «C» un embargo decretado en el juicio ejecutivo número 338/1990 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Las Palmas.

III

El 4 de julio de 1995, por medio de la anotación letra «I», se canceló la anterior anotación preventiva de embargo por así haberlo ordenado la Magistrada-Juez del citado Juzgado con los autos del juicio ejecutivo número 338/90.

IV

El 5 de septiembre de ese mismo año se tomó sobre esa misma finca una anotación de demanda por la que se hizo constar que había recaído una sentencia dictada por la Audiencia Provincial en la que se condenaba a la entidad demandada, «Sudape, Sociedad Anónima», a que procediera al otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la finca en cuestión a favor de la parte actora, don Serafín Díaz Sosa.

V

El 15 de diciembre del mismo año se inscribió la adjudicación que de la finca se hizo como consecuencia de la subasta judicial llevada a cabo entre los trámites del juicio ejecutivo número 338/1990.

VI

El 27 de diciembre de 1996 se presentó en el Registro copia de la escritura pública otorgada el 11 de diciembre del año anterior por la que la Magistrada-Juez, la ilustrísima señora doña Pilar López Asensio, en representación por rebeldía de «Sudape, Sociedad Anónima», enajenaba a don Serafín Díaz Sosa la finca propiedad de aquélla en cumplimiento de la Sentencia de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de 16 de noviembre de 1992 por la que se condenaba a la entidad demandada, «Sudape, Sociedad Anónima», a que procediera al otorgamiento de la escritura pública de compraventa a favor del actor, don Serafín Díaz Sosa, apercibiéndole de que si no lo efectuare se otorgaría escritura pública a sus expensas y con intervención del señor Juez en nombre del demandado.

VII

Una vez presentada en el Registro de la Propiedad número 5 de Las Palmas la anterior escritura, la misma fue calificada del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción solicitada, por el defecto insubsanable de aparecer inscrita la finca a favor de persona distinta a la entidad demandada», ya que, según el Registro, la opción de compra a que se refiere la inscripción 2e, «sólo podría ejercitarse en el plazo de un mes a partir del 9 de mayo de 1990 y sólo en el caso de que Sudape no haya satisfecho a don Serafín Díaz Sosa la totalidad de la deuda o préstamo, o éste no hacer uso dentro del referido plazo de un mes del derecho de opción, quedará extinguido dicho derecho, no alegándose ni constando del Registro haberse cumplido ninguno de los dos requisitos (la falta de pago por parte de Sudape y ejercitar el derecho dentro del plazo de un mes a contar del 9 de mayo de 1990) y no ordenarse en el documento que encabeza la cancelación de las inscripciones posteriores a la de opción de compra. Defecto insubsanable. Contra esta nota podrá interponerse recurso ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en los plazos previstos en el Reglamento Hipotecario. Las Palmas de Gran Canaria, 13 de febrero de 1997. El Registrador».

VIII

El Procurador de los Tribunales, don Manuel Teixeira Ventura, en representación de don Serafín Díaz Sosa, interpuso recurso gubernativo alegando que la opción de compra fue ejercitada en legal forma, tal y como se reconoce en el fallo de la sentencia, dentro del término fijado y que por ello procede estimar el recurso y ordenar la inscripción a favor del recurrente, así como ordenar, además, la cancelación de todas las anotaciones existentes con posterioridad a la inscripción 7.ª, que corresponde al derecho real de opción que dio origen al procedimiento que el propio Registrador ha hecho constar en la anotación «J» de la demanda.

IX

El Registrador de la Propiedad, don Ricardo Seco Gómez, en defensa de su nota, informó: la Sentencia que da lugar a la escritura ni ha tenido acceso al Registro ni se ha acompañado a ésta. Al recurso sólo deben acompañarse los documentos calificados por el Registrador, debiéndose rechazar de plano las peticiones basadas en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (artículo 117 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 22 de mayo y 14 de julio de 1965, 17 de abril de 1970 y 19 de julio de 1971).

X

La Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 8 de Las Palmas, la ilustrísima señora doña Pilar López Asensio, informó que con fecha 10 de abril de 1991 se dictó sentencia, en primera instancia, desestimando íntegramente la demanda. Que recurrida la sentencia de apelación, la Audiencia Provincial dictó sentencia con fecha 16 de noviembre de 1992 estimando parcialmente el recurso de apelación y condenando a la demandada, «Sudape, Sociedad Anónima», a que procediera al otorgamiento de escritura pública de compraventa de la finca en cuestión a favor del actor, apercibiéndole de que, si no lo efectuaba, se otorgaría de oficio. Que finalmente, dado que el demandado, pese al requerimiento realizado, no otorgó la escritura pública de compraventa a que había sido condenado, con fecha 11 de diciembre de 1995, fue otorgada de oficio ante el Notario don Juan Alfonso Cabello Cascajo, a quien correspondió en turno de contestación oficial.

XI

El Notario autorizante de la escritura, don Juan Alfonso Cabello Cascajo, informó que no procede la emisión de informe alguno relacionado con el recurso gubernativo toda vez que, según se desprende del artículo 115 del Reglamento Hipotecario, la nota de calificación registral recurrida, no atribuye al instrumento público autorizado defectos de clase alguna, tanto en su redacción y contenido como en su autorización.

XII

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, el excelentísimo señor don Manuel Alcaide Alonso, acordó confirmar íntegramente la nota del Registrador en base a que lo único inscrito en el Registro de la Propiedad fue la opción de compra, sin que la demanda en que se ejercitaba su acción fuese anotada en el mismo, con lo que carecía de efectos registrales y que la calificación de las escrituras se hará por lo que resulta de ellas y de los asientos del Registro, y así en el presente caso, al estar la finca inscrita a favor de persona diferente al que aparece como vendedor en la escritura de compraventa que se intenta anotar, resulta imposible su

inscripción, así como las cancelaciones de las anotaciones posteriores al no existir mandamiento que lo ordene.

XIII

El recurrente apeló el auto en base a los siguientes argumentos: 1.º Tanto la denegación del señor Registrador como el auto del excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias dejan sin efecto y nulo todo un procedimiento, ya que, incomprensiblemente, se ha abierto una nueva litis. 2.º El derecho de opción se ha ejercitado en tiempo y forma y no es ni puede ser materia de discusión. 3.º La Sentencia ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad mediante la anotación letra «J» y la escritura pública se ha otorgado en cumplimiento de la Sentencia por lo que solamente se deberían calificar los posibles errores que pudiera tener la misma. 4.º En cuanto a la cancelación de las anotaciones y cargas posteriores no es ningún defecto insubsanable, ya que, solicitándose en el propio procedimiento que se acuerde la transmisión de la finca, por entender que la opción se ha ejercitado en tiempo y forma, por el Juzgado de Primera Instancia se expedirá el correspondiente mandamiento para la cancelación de todas las cargas posteriores, pues no es necesaria la cancelación de las cargas posteriores para la inscripción de la finca a nombre del recurrente, por lo que deberá inscribirse la misma independientemente de que se expida mandamiento de cancelación de las cargas posteriores o no.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 117 de la Constitución Española, 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 1, 3, 17, 18, 42-3, 79-2, 107-2.º, 4.º, 6.º y 9.º, 131-10.º y 17.º y 132.º de la Ley Hipotecaria, 100, 173 y 175 del Reglamento Hipotecario.

1. La situación registral existente al tiempo de la presentación del documento que motiva el presente recurso es la siguiente: 1. La finca en cuestión aparece inscrita desde el 21 de noviembre de 1995 a favor de doña J R A que la adquiere por título de adjudicación en la subasta pública celebrada en los autos de juicio ejecutivo número 338/1990; la anotación de embargo letra C acordada en dicho procedimiento se había cancelado el 20 de abril de 1995 en virtud de mandamiento cancelatorio dictado en ese mismo procedimiento el 7 de marzo de 1995 con base en un auto del mismo día. 2. Sobre dicha finca pesaban los siguientes gravámenes: a) Un derecho de opción de compra inscrito el 23 de abril de 1991 (inscripción 7.ª) constituido por el anterior titular registral en favor del ahora recurrente, en garantía de un crédito que éste ostentaba contra aquél, derecho de opción que habría de ejercitarse en el plazo de un mes a contar desde el 9 de mayo de 1990, si en tal fecha el concedente no había abonado el crédito que se pretendía garantizar (la inscripción de este derecho de opción es anterior a la anotación de embargo letra C, referida); b) una anotación letra J practicada el 24 de julio de 1995 en cuya virtud se refleja registralmente la sentencia dictada el 16 de noviembre de 1992 en el juicio de menor cuantía número 678/1990, por la que se condena al anterior titular registral de esta finca a otorgar escritura pública de compraventa en favor del ahora recurrente; c) De la escritura calificada —a la que no se incorpora la sentencia en cuyo ejercicio se otorga—, únicamente resulta, por transcripción en su parte expositiva, que

en la demanda que daba origen a este procedimiento (autos de menor cuantía número 678/1990) interpuesta el 5 de junio de 1990), se pretendía que se condenase al demandado «a otorgar escritura pública de compraventa con arreglo a los pactos y deudas especificados en un contrato de opción de compra» (que ni siquiera se identifica), y que recayó, en apelación, sentencia por la que «estimando parcialmente la demanda... se condena al demandado... al otorgamiento de escritura pública de compraventa...» escritura que es otorgada por el Juez en representación y por rebeldía del condenado.

2. Dado el concreto ámbito de la calificación registral respecto de los documentos judiciales (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario), y el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), han de ser ajenos a la resolución que ahora se dicte, tanto las características del derecho de opción de compra del que deriva la venta cuya inscripción se pretende, como las razones por las que se cancelara la anotación de embargo letra C, practicada en el ejecutivo número 338/1990, cuando aún no se había inscrito la adjudicación alcanzada.

3. El defecto impugnado tal como se ha formulado no puede ser estimado; inscrito el derecho real de opción de compra, la transmisión que en ejercicio del mismo se produzca prevalece sobre los actos dispositivos posteriores realizados por el concedente, de modo que presentada en el Registro la venta resultante del ejercicio de aquel derecho, no sólo no puede ser obstaculizada su inscripción, so pretexto de las exigencias del tracto sucesivo, si en el tiempo intermedio se ha otorgado e inscrito otra compraventa por el concedente sino que, por el contrario, es el asiento de esta venta intermedia el que habrá de cancelarse al inscribirse aquélla (cfr. artículos 17, 79-2.º, 107-2, 4.º, 6.º y 9.º, 131-10.ª y 17.ª y 133-2.º de la Ley Hipotecaria, 173 y 175 del Reglamento Hipotecario). Es cierto, no obstante, que para que pueda accederse a la inscripción de la compraventa derivada del derecho de opción cuando ello presupone la previa cancelación de un asiento de dominio intermedio, deberá acreditarse fehacientemente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), entre otros extremos que no son del caso, que ese derecho de opción se ha desenvuelto con pleno respeto de los términos en que aparece constituido (sólo así la venta subsiguiente puede beneficiarse de la prioridad ganada por la inscripción de tal derecho); y también lo es que en el caso debatido tal extremo no se ha acreditado. Pero no lo es menos que si la sentencia en cuya ejecución se otorga el documento calificado, declara que el derecho de opción inscrito ha sido correctamente ejercitado y como consecuencia de ello, se condena al demandado a otorgar la escritura de compraventa cuestionada, el Registrador ha de estar y pasar en su calificación por la exactitud de esa afirmación judicial (cfr. artículos 118 de la Constitución Española, 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 18 de la Ley Hipotecaria, 100 del Reglamento Hipotecario), de modo que en tal caso la sola aportación de esa Sentencia permitiría subsanar el defecto alegado como insubsanable; sin que quepa ahora debatir si tal conclusión puede ser alterada por el hecho de que en el procedimiento seguido no haya sido parte el titular de ese asiento intermedio a cancelar, pues, sobre no haberse planteado tal cuestión (cfr. artículo 117 del Reglamento Hipotecario), aquella sentencia constaba ya en el Registro cuando se presenta la transmisión intermedia verificada por el concedente (cfr. artículos 42-3 de la Ley Hipotecaria y 198 del Reglamento Hipotecario).

Por lo demás, tampoco se precisaría el mandamiento ordenando la cancelación de esa inscripción intermedia, toda vez que sobre tratarse del ejercicio de un derecho de opción previamente inscrito (cfr. por analogía artículo 175-6.º Reglamento Hipotecario), la mera ejecutoria —junto a la escritura otorgada en su desenvolvimiento— es, sin duda, título bastante para cancelar asientos posteriores a la anotación de esa sentencia que estima una acción real, y extendidos, además, en virtud de títulos que también son posteriores a la constancia registral del derecho real que se hizo valer judicialmente (cfr. por analogía el artículo 198 Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en los términos de los anteriores considerandos.

Madrid, 6 de mayo de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

12296 RESOLUCIÓN de 27 de marzo de 1998, de la Dirección General del Catastro, por la que se da publicidad al Convenio celebrado entre la Dirección General del Catastro y el Ayuntamiento de Rubí.

Habiéndose suscrito entre la Dirección General del Catastro y el Ayuntamiento de Rubí un Convenio de colaboración en materia de gestión catastral, procede la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de dicho Convenio, que figura como anexo de esta Resolución.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Madrid, 27 de marzo de 1998.—El Director general, Jesús Salvador Miranda Hita.

CONVENIO ENTRE LA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA (DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO) Y EL AYUNTAMIENTO DE RUBÍ, DE COLABORACIÓN EN MATERIA DE GESTIÓN CATASTRAL

En Madrid y Rubí, a 27 de marzo de 1998.

De una parte, don Jesús Salvador Miranda Hita, Director general del Catastro, en ejercicio de las competencias que tiene delegadas por Resolución de la Secretaría de Estado de Hacienda de 14 de junio de 1996 («Boletín Oficial del Estado» número 148, del 19).

De otra parte, don Eduard Pallejà Sedó, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Rubí, en uso de las facultades que le confiere el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local («Boletín Oficial del Estado» número 80, del 3).

EXPONEN

Primero.—La Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, establece en el artículo 7 que las competencias de las entidades locales son propias o atribuidas por delegación, previendo el artículo 27 que la Administración del Estado podrá delegar en los Ayuntamientos el ejercicio de competencias en materias que afecten a sus intereses propios, siempre que con ello se mejore la eficacia de la gestión pública y se alcance una mayor participación ciudadana.

Segundo.—La Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, en su artículo 78.1 y disposición adicional cuarta, 2, establece que la formación, conservación, renovación y revisión del catastro son competencia del Estado y se ejercerán por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de los Convenios de colaboración que se celebren con las Entidades Locales.

Por su parte, el Real Decreto 1884/1996, de 2 de agosto, por el que se desarrolla la estructura orgánica del Ministerio de Economía y Hacienda, establece que la Dirección General del Catastro ejercerá las funciones relativas a la formación, conservación, revisión y demás actuaciones inherentes a los catastros inmobiliarios.

Tercero.—El Real Decreto 1390/1990, de 2 de noviembre, sobre colaboración de las Administraciones Públicas en materia de gestión catastral y tributaria e inspección catastral, desarrolla, entre otras cuestiones, la colaboración en la gestión del catastro entre la Administración del Estado y las Entidades Locales, fijando el marco al que deben sujetarse los Convenios que, sobre esta materia, se suscriban, así como el régimen jurídico específico de los mismos.

Cuarto.—El Real Decreto 1448/1989, de 1 de diciembre, por el que se desarrolla el artículo 77 de la Ley 39/1988, reguladora de las Haciendas Locales, delimita los diversos supuestos de alteraciones catastrales de orden físico, jurídico y económico, concernientes a los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana.

Quinto.—El Ayuntamiento de Rubí, en fecha 26 de junio de 1997, solicitó, a través de la Gerencia Territorial de Barcelona-Provincia a la Dirección General del Catastro, la formalización del presente Convenio de colaboración.

Sexto.—El Consejo Territorial de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona-Provincia, en sesión celebrada el día 8 de julio de 1997, informó favorablemente la suscripción del presente Convenio, en virtud de lo establecido en el artículo 7 del Real Decreto 1390/1990, de 2 de noviembre.

Séptimo.—El Ayuntamiento, en sesión plenaria de fecha 28 de noviembre de 1997, acordó la aceptación de las funciones que son objeto de delegación en este Convenio, a tenor de lo dispuesto en el artículo 27.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Octavo.—La Comunidad Autónoma de Cataluña ha informado favorablemente la delegación de funciones a que se refiere el presente Convenio, conforme a lo prevenido en el artículo 27.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Noveno.—La Junta de Contratación del Ministerio de Economía y Hacienda, en sesión celebrada el 23 de febrero de 1998, informó favorablemente la suscripción del presente Convenio, en virtud de lo establecido en la Orden de 30 de mayo de 1997.

En consecuencia, las Administraciones intervinientes proceden a la formalización del presente Convenio de acuerdo con las siguientes

CLÁUSULAS

Primera. *Objeto del Convenio.*—Es objeto del presente Convenio la colaboración entre la Dirección General del Catastro, a través de la Gerencia Territorial del Catastro de Barcelona-Provincia (en adelante, Gerencia Territorial), y el Ayuntamiento de Rubí para el ejercicio de las funciones de gestión catastral cuyo contenido y régimen jurídico figuran especificados en las cláusulas siguientes, sin perjuicio de la titularidad de las competencias que, en la materia objeto del Convenio, corresponden a la Dirección General del Catastro.

Segunda. *Tramitación de los expedientes de transmisiones de dominio (901).*—Se delegan las funciones de tramitación y aprobación de los expedientes de alteraciones catastrales de orden jurídico —transmisiones de dominio— que se formalicen en el modelo 901, aprobado por Resolución de la Dirección General del Catastro de fecha 11 de mayo de 1990, o en el modelo que se pudiera establecer en su sustitución por dicha Dirección General.

Dicha delegación comprenderá las siguientes actuaciones:

a) Recepción de la documentación y asistencia al contribuyente en la cumplimentación de las declaraciones de alteraciones catastrales concernientes a bienes inmuebles de naturaleza urbana (modelo 901), así como la verificación del abono de la Tasa de Inscripción Catastral. Esta verificación consistirá en la comprobación de la existencia del justificante de pago de la misma (modelo 007), de conformidad con lo establecido en el artículo 33, apartado nueve, a), de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

b) Formalización de los requerimientos a que hubiere lugar para el cumplimiento de las funciones delegadas, incluyendo la exigencia del modelo 007. Los requerimientos no atendidos deberán ser remitidos a la Gerencia Territorial de forma individualizada.

c) Rectificación de errores materiales que el Ayuntamiento pudiera acordar en el ejercicio de las facultades delegadas.

d) Adopción de los acuerdos de cambio de titular catastral que se produzcan con ocasión de la tramitación de los citados expedientes.

e) Notificación a los interesados de los acuerdos de cambio de titularidad adoptados.

f) Resolución de los recursos de reposición que se interpongan contra los actos dictados por el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias delegadas.

g) Remisión a la Gerencia Territorial de las modificaciones de los datos jurídicos, a través de la cinta VARPAD, en un plazo máximo de tres meses.

El Ayuntamiento remitirá a la Gerencia Territorial, con una periodicidad trimestral y en soporte magnético, toda la información relativa a las transmisiones de dominio por él tramitadas, a los efectos de su incorporación a la base de datos catastral. A tal efecto, entregará las cintas VARPAD, comprensivas de las modificaciones de datos jurídicos realizadas al amparo de las competencias delegadas, según formato establecido por Resolución de 9 de febrero de 1995 («Boletín Oficial del Estado» número 46, del 23), de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las nuevas formas de remisión y las estructuras, contenido y formato informático del fichero del padrón del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, o en el formato que se pudiera establecer en su sustitución.

En todo caso, la Gerencia Territorial emitirá el padrón a que se refiere el artículo 77.1 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, que será el único documento válido para la gestión anual del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

h) Recepción de todo tipo de alegaciones, solicitudes, reclamaciones y su traslado a la Gerencia Territorial.