

contencioso-administrativa, deben distinguirse los llamados «actos de la administración» de los «actos administrativos», de manera que sólo estos últimos son susceptibles de ejercicio en vía administrativa; y dicha calificación la merecen solamente aquellos actos que, junto al requisito de emanar de la Administración Pública, sean consecuencia de un actuar de ésta con facultad de «imperium» o en el ejercicio de una potestad que solo ostentaría como persona jurídica-pública, y no como persona jurídica-privada.

3. Cuando la Administración contienda con el particular sobre cuestiones atributivas de propiedad sobre un bien originariamente privado, sin base en el ejercicio de facultades de expropiación forzosa, y concretamente, en relación a la titularidad, adquisición y contenido de la propiedad y demás derechos reales, deberá ser resuelto por el Juez ordinario, como consecuencia del principio secular básico en Derecho administrativo de atribuirse a la jurisdicción ordinaria la defensa del administrado frente a la injerencia sobre bienes de su propiedad, a diferencia de lo que ocurre cuando se ejerciten potestades administrativas, que inexcusablemente tienen que venir atribuidas mediante norma con rango de ley, de tal manera que, cuando –como en el presente caso– esa atribución no se produce, la jurisdicción competente debe ser la civil. Si la Administración actúa en relaciones de Derecho privado, como es la adquisición de bienes de tal índole, el control de esa situación administrativa debe quedar reservada a los Tribunales ordinarios, cuestión que, además, viene reforzada al establecerse en el artículo 249.7.º de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil que las acciones de ejercicio del derecho de retracto de cualquier tipo deben ventilarse en juicio declarativo ordinario.

4. Desestimado el primer motivo de impugnación, relativo al título hábil para proceder a la práctica de la inscripción solicitada, y manteniendo, en consecuencia, el defecto insubsanable apreciado por el Registrador, no procede pronunciarse ya sobre la cuestión relativa al plazo de ejercicio del derecho de retracto que deberá ser, en su caso, objeto de consideración y pronunciamiento por parte del órgano judicial correspondiente dentro de su competencia de actuación y control del ejercicio del examinado derecho de retracto.

Por todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 27 de marzo de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

9150

RESOLUCIÓN de 28 de marzo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Pedro Barrionuevo Bautista, contra la negativa de la Registradora de la propiedad de Granada, número 7, a practicar una anotación preventiva.

En el recurso interpuesto por la Letrada, doña Eva Almendros Sáez, en nombre de don Pedro Barrionuevo Bautista, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Granada, n.º 7, doña Carmen López López, a practicar una anotación preventiva.

Hechos

I

En el Registro de la Propiedad de Granada, número 7, se presenta un mandamiento ordenando la práctica de una anotación preventiva, sin que se especifique su clase. Con el mandamiento se acompaña testimonio de Sentencia firme de 4 de diciembre de 2003, ratificada por la de la Audiencia Provincial, de fecha 14 de febrero de 2005, dictada en rebeldía por la que se condena a los demandados a otorgar escritura de compraventa de un piso sito en la tercera planta de la calle Mesones, n.º 31 de Granada.

II

El citado mandamiento fue calificado con la siguiente nota: Hechos: I El día 8 de mayo de 2006, asiento de presentación n.º 712 del Diario 24 fue presentado el documento referido en el encabezamiento, el cual fue calificado negativamente, habiendo sido devuelto el trece del actual, en unión

de providencia de fecha 10 del actual, así como diligencia de igual fecha, adicionando el mandamiento. II.–Que el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, emite con esta fecha calificación negativa teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho. Fundamentos de derecho. 1.–No se expresa que tipo de anotación se ordena. Si fuese de demanda, deberá constar las circunstancias que expresa el Artículo 166,2 del Reglamento Hipotecario. 2.–La actual finca 11358, inscrita al folio 199 del libro 124 tomo 612, la constituye una finca urbana en Granada, calle Pescadería número tres, compuesta de planta baja y planta alta o primera, que consta inscrita a favor de don Rafael R. G. sin que este titular sea parte demandada. 3.–La finca 11358 del extinguido Registro Único, hoy 24365 de este Registro, inscrita al folio 151 del libro 219, tomo 707, la constituye una Casa en Granada, calle Mesones o Poeta Zorrilla número cincuenta y dos, hoy veintitrés, y consta inscrita en cuanto a una tercera parte indivisa a favor de cada uno de don Joaquín y doña Concepción V. H., y a favor de doña Encarnación V. H. el usufructo vitalicio y de don Emilio H. V. la nuda propiedad de la tercera parte indivisa restante, sin que ninguno de ellos sea tampoco parte demandada. 4.–Siendo el actor don Pedro Barrionuevo Bautista de estado casado en régimen de gananciales, no consta el nombre de su cónyuge (artículo 51 R.H.). Acuerdo: Se suspende la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados. En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Vigente el asiento de presentación el interesado o Notario autorizante del título y, en su caso, a la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiera expedido, podrán solicitar, dentro del anterior plazo de prórroga de sesenta días, la anotación preceptiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra el anterior acuerdo de calificación como previenen los artículos 66-1 y 324 párrafo 1.º de la Ley Hipotecaria, los interesados podrán interponer reclamación de forma potestativa, bien impugnándolo directamente ante los Juzgados de Primera Instancia de Granada, siéndole de aplicación en este caso las normas del Juicio Verbal previstas en los artículos 437 y siguientes de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y observándose en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria debiendo interponerse la demanda dentro del plazo de dos meses contados desde la fecha de notificación de la presente calificación, o bien recurriendo en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá presentarse en este Registro, sin perjuicio de que el interesado pueda optar también por su presentación en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier otro Registro de la Propiedad. Se advierte expresamente, que, a efectos de prórroga del asiento de presentación, sólo se entenderá como fecha de presentación aquella en que tenga entrada en este Registro el escrito de interposición remitido por la oficina o Registro receptor, todo ello según los trámites y procedimientos establecidos en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Alternativamente podrá igualmente el interesado conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria ejercitar su derecho a solicitar una calificación subsidiaria por el Registrador que corresponda según el cuadro de sustituciones previsto en el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto, con las formas y efectos previsto en el citado precepto legal. Granada. A 14 de julio de dos mil seis. El Registrador, firma ilegible.

III

La Letrada, doña Eva Almendros Sáez, en nombre de don Pedro Barrionuevo Bautista, interpuso recurso contra la anterior calificación, y alegó: Que para proteger los derechos del representado se interesa se acuerde la anotación de sentencia sobre la registral 11.358 del Registro de la Propiedad de Granada, n.º 7. Que hay que mencionar en este sentido la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de junio de 1991 y la Sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba de fecha 13 de junio de 2000.

IV

La Registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General con fecha de 16 de noviembre de 2006.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 42.1.º y 43 de la Ley Hipotecaria y 51 y 166 2.ª de su Reglamento.

1. Se presenta en el registro mandamiento ordenando la práctica de una anotación preventiva, sin que se especifique su clase. Al mandamiento se acompaña testimonio de sentencia firme dictada en rebeldía por la que se condena a los demandados a otorgar escritura de compraventa de un piso sito «en la tercera planta del edificio (cuarta desde la calle) de la calle Mesones n.º 31 de Granada». Se testimonia igualmente un documento privado de compraventa del expresado piso, el cual se ordena elevar a público.

La Registradora suspende la inscripción por los siguientes defectos:

1.º No se expresa la anotación que se ordena. Si fuese de demanda, deberán constar las circunstancias que expresa el artículo 166.2 del Reglamento Hipotecario.

2.º La actual finca 11358, es una casa en calle distinta e inscrita a nombre de una tercera persona.

3.º La finca 11358 del extinguido Registro único, hoy 24365 del registro 7 es una casa en Granada calle Mesones o Poeta Zorrilla número cincuenta y dos hoy veintitrés, inscrita también a nombre de terceras personas.

4.º Siendo el actor persona casada en régimen de gananciales, no consta el nombre de su esposa.

El interesado recurre.

1. En cuanto al primero de los defectos, ha de ser revocado. Es evidente que lo que se está pidiendo es una anotación preventiva de demanda; exigir el nombre de la anotación parece un formalismo excesivo. Por otro lado, de los documentos que se acompañan resultan los datos que exige el artículo 166 del Reglamento Hipotecario para tomar la anotación.

2. En cuanto a los defectos 2 y 3 –que en realidad es el mismo-, la Registradora incurre en el mismo exceso de nominalismo. No es lo importante la numeración de la finca, sino la identificación de la misma, y siendo así que la finca está identificada, el defecto ha de ser rechazado.

3. En cuanto al defecto 4, ha de ser mantenido pues, al ser el demandante casado y el contrato de cuyo cumplimiento se trata convenido en tal estado, es necesario expresar el nombre de su esposa (cfr. artículo 51, 9 del Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto a los defectos 1.º, 2.º y 3.º y desestimarlos en cuanto al 4.º

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, 28 de marzo de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

9151

RESOLUCIÓN de 29 de marzo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Campocierto, S. L.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Alcalá de Guadaíra a practicar una nota marginal.

En el recurso interpuesto por don Juan Luis Cañero Arrese, en nombre de «Campocierto, S. L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra, don Carlos Marín Albornoz a practicar una nota marginal.

Hechos

I

El 11 de abril de 2006, el Notario de Madrid, don Santiago Mora Velarde autorizó un acta de consignación a instancia de la sociedad «Campocierto, S. L.» en la que se manifiesta que se ha hecho ofrecimiento de pago a la Entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Huelva y Sevilla de la cantidad pendiente de pago de la hipoteca que grava la finca 31962 del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra y que de conformidad con el artículo 1.162 del Código Civil, en concordancia con lo dispuesto en la

Ley Hipotecaria, el compareciente ha realizado el ofrecimiento de pago a su acreedor, por lo que es su deseo dejar constancia de dicho ofrecimiento de pago en el Registro de la Propiedad, mediante la correspondiente anotación marginal, lo que se solicita, y a cuyo efecto deja unidas a la matriz, fotocopia de la carta dirigida a la citada entidad, así como del cheque depositado en la Notaría, a efectos de realizar el pago.

II

Presentada la anterior Acta en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra, fue calificada con la siguiente nota: Presentado el precedente documento, esto es, acta de manifestaciones, otorgada en Madrid el 11 de abril de 2006, ante el Notario, Don Santiago Mora Velarde, n.º 766 de protocolo, el día 19 de abril pasado, bajo el número 1902 del Diario 159 de este Registro, retirado y devuelto a la Oficina el 19 de los corrientes, el Registrador que suscribe, en uso de la función calificadora que le atribuye el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, Acuerda no proceder a practicar anotación marginal alguna, en la finca registral 31962 de Alcalá de Guadaíra, como se pretende, por los siguientes: Hechos: En dicha acta notarial, cierta entidad mercantil, titular registral de la finca 31962 del término municipal de Alcalá de Guadaíra, a efectos de que se haga constar en el Registro mediante «anotación marginal», manifiesta el ofrecimiento de la cantidad pendiente de pago a determinada entidad bancaria, titular del crédito hipotecario que pesa sobre la finca, quedando unida a la matriz fotocopia de la carta dirigida a la citada entidad, así como del cheque depositado a la Notaría, para realizar dicho pago, sin que conste acreditado que el acreedor haya tenido conocimiento de dicho ofrecimiento y depósito. Fundamentos jurídicos: Primero.–El principio constitucional de defensa de los derechos e intereses legítimos, en este caso del acreedor hipotecario, consagrado por el artículo 24 de la Constitución Española, toda vez que no conste la notificación fehaciente del ofrecimiento de pago al acreedor hipotecario, así como el depósito del cheque a estos efectos, siendo de indicar que, de conformidad con lo expresado en el artículo 1177 del Código Civil «para que la consignación la cosa debida libere al obligado, debería ser previamente anunciada a las personas interesadas en el cumplimiento de la obligación, siendo ineficaz si no se ajusta estrictamente a las disposiciones que regulan el pago»; «consignación que, según expresión literal del artículo 1178 del citado cuerpo legal», se hará depositando las cosas debidas disposición de la Autoridad Judicial, antes que se acreditara el ofrecimiento en su caso, y el anuncio de la consignación en los demás, debiendo notificarse también esta, una vez hecha a los interesados. Segundo: El acta de manifestaciones, por sí sola, no puede entenderse como adecuada para dar por hecho el ofrecimiento de pago al acreedor, que debería ser notificado en forma, a los efectos oportunos, en evitación de la inseguridad jurídica e indefensión de sus derechos (artículo 24 de la Constitución Española). Parte dispositiva: Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Carlos Marín Albornoz, Registrador titular del Registro de la Propiedad de esta Ciudad, Acuerda: Primero.–Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados. Segundo: Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de asientos registrales. Tercero.–Notificar esta calificación negativa en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario autorizante del acta, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación, por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente; así mismo conlleva la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación relativos a títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores conforme a lo dispuesto artículo 111 y 432 del Reglamento Hipotecario. Contra la presente nota de calificación negativa puede interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de su notificación, por el procedimiento establecido en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, o bien directamente ante el Juzgado de Primera Instancia competente de Sevilla, conforme a lo establecido en el indicado precepto; sin perjuicio de poder acudir, si lo prefiriere a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad del título, de conformidad con el artículo 66 de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis, de la Ley Hipotecaria, Real Decreto 1.039/2.003, de 1 de agosto, artículos 2, 3, 5 y 6-1.º, los interesados pueden solicitar de otro Registrador de calificación de dicho documento, dentro de los quince días siguientes a la notificación de la presente nota de calificación negativa. El Registrador sustituto que