

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

RECURSOS

RESOLUCIÓN de 8 de enero de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Requena, a inscribir el testimonio de un auto recaído en un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. («BOE» núm. 52 de 1 de marzo de 2010.)

En el recurso interpuesto por don Gonzalo Lucas Díaz-Toledo, Abogado, en nombre de don M. R. G., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Requena, doña Inmaculada Gosálvez Simbor, a inscribir el testimonio de un auto recaído en un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

HECHOS

I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Requena testimonio de un auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia de Requena en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, por el que se declara acreditado el dominio de una finca, procediendo por tanto la reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre la

misma y la cancelación de las inscripciones contradictorias que sobre ella existan.

II

Presentado el citado testimonio en el Registro de la Propiedad de Requena el día 23 de diciembre de 2008, con fecha 17 de enero de 2009 fue objeto de la siguiente calificación desfavorable: «Hechos: 1. No constan las circunstancias personales del promotor del expediente, esto es D.N.I, estado civil en el momento de la compra y si fuera casado el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos de la esposa. Si el régimen económico matrimonial no fuera el supletorio de gananciales y este se hubiera pactado en capitulaciones matrimoniales, estas deberán estar inscritas en el Registro Civil. 2. No consta haberse practicado las citaciones a los titulares de la finca matriz, ni a las transmitentes, o en su caso a sus causahabientes, ni la forma en que se han practicado. 3. A los efectos de la cancelación del asiento contradictorio con antigüedad inferior a treinta años, no constan las citaciones hechas, una al menos personalmente y si comparecieron o no los titulares registrales o sus causahabientes. 4. La finca objeto del expediente es parte de otra y no se acompaña la necesaria licencia de segregación. Fundamentos: 1. Fundamentos artículo 18

LH, Art. 9 LH, Art. 51 RH, Arts. 93, 94 y 95 del RH, 266 del Reglamento del Registro Civil. 2. Artículo 201.3 LH, Art. 285 RH, Art. 286 del RH, art. 279 RH, RDGRN 5-07-91 y 02-06-2001. 3. Artículo 202 LH, RDGRN 12-0399, 13-02-2003 y 08-11-2005. 4. Artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria, 47 Reglamento Hipotecario, RD 1093/1997, de 4 de julio, artículo 78, Ley del Suelo de 1992, artículo 259.3 Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística de Valencia, artículo 201 Ley 10/2004, de 4 de diciembre, del suelo o urbanizable, Disposición Adicional 2.^a RDGRN 27-11-2008. Se hace constar expresamente que el plazo de vigencia del asiento de presentación relacionado, ha quedado automáticamente prorrogado por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de notificación de este acuerdo, como se ha hecho constar al margen de dicho asiento (Art.323 L.H.). Se notifica esta calificación al Funcionario autorizante y al presentante, en caso de no ser el mismo, dentro del plazo de diez días, previsto en el Art.58.2 de la Ley 30/1992 (Art. 322 L.H). Contra esta calificación (...) La Registradora (firma ilegible).

III

Contra la anterior nota de calificación, don Gonzalo Lucas Díaz-Toledo, Abogado, en nombre de don M. R. G., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 23 de febrero de 2009, sobre la base de las siguientes alegaciones: Primera.–El defecto número uno es subsanable y como tal debió comunicársele al interesado, el cual hubiera acreditado estas circunstancias ante el Registro. El recurrente subsana el defecto en el escrito de recurso. Segunda.–Los defectos indicados bajo los números 2 y 3 tienen en común el exigir al promotor del expediente que acredite la realización de determinadas notificaciones durante la tramitación del procedimiento judicial. Si el Juzgado de Instancia que es el competente legalmente para conocer del expediente de

dominio, ha realizado la tramitación conforme a las exigencias de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Ley Hipotecaria, no puede ahora el Registro exigir una serie de notificaciones que ya fueron realizadas por el Juzgado o que ni siquiera se consideraron necesarias por el Juzgado. En el expediente de dominio se cumplieron todas las exigencias legales, esto es se dio traslado al Ministerio Fiscal, se citó a los titulares de fincas colindantes y a las personas que el expediente pudiera perjudicar, todo ello mediante la publicación de edictos tanto en el tablón de anuncios del Juzgado, como en el del Ayuntamiento donde radica la finca, y se publicaron estos edictos en uno de los periódicos de mayor tirada de la provincia y en el Boletín Oficial de la Provincia. La supuesta falta de notificación no existe. Estando el Registrador obligado a cumplir las resoluciones judiciales, procede cumplir con la resolución judicial y realizar la correspondiente inscripción del dominio judicialmente declarado, no pudiendo entrar el Registrador a examinar la manera en que se ha tramitado el procedimiento y, en concreto en que se han realizado las notificaciones. Respecto al defecto señalado con el número 3, no le consta que el supuesto asiento contradictorio tenga una antigüedad superior a 30 años, pues la finca cuya inscripción se pretende formaba parte de una finca matriz de la que sucesivamente se han segregado parcelas, por lo que esta parcela en concreto no puede contradecir un asiento anterior. Tercero.–Respecto de la falta de licencia de segregación manifiesta que la situación urbanística de la parcela fue certificada por el Ayuntamiento de Utiel, y así se acreditó ante el Juzgado que ha tramitado el expediente, con certificado del Ayuntamiento que declara la innecesariedad de la licencia de parcelación o segregación y que se acompaña al escrito de recurso. En cualquier caso el promotor del expediente ha vuelto a solicitar del Ayuntamiento licencia de segregación o certificado que indique la innecesariedad

de la misma. Cuarto.—En definitiva, los defectos pueden y deben ser objeto de subsanación en unos casos y desestimados en el resto, por lo que no existe motivo para denegar la inscripción, y en todo caso, conceder al promotor del expediente plazo para subsanar los posibles defectos hallados.

IV

El Registrador emitió informe el día 22 de abril de 2008, en el que hace constar que con fecha 30 de marzo de 2009 dio traslado del recurso al Juzgado de Primera Instancia de Requena, a los efectos del artículo 327 de la Ley Hipotecaria y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 24 de la Constitución, 18, 20, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, 51.9.º, 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario, 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 1991, 5 de julio de 2001, 25 de mayo de 2002, 20 de junio de 2002, 3 y 11 de febrero de 2004, 8 de enero de 2005, 16 de marzo de 2006, 22 de junio de 2007, 11 de julio de 2009 y 18 de agosto de 2009.

1. Se presenta en el Registro testimonio de un auto recaído en un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de una finca, procedente por segregación de una finca registral.

2. El primer defecto que alega la Registradora es que no constan las circunstancias personales del promotor del expediente, en concreto, el D.N.I, estado civil en el momento de la compra y si fuere casado el régimen económico matrimonial y nombre y apellidos de la es-

posa. El recurrente alega que debió serle comunicado antes esta circunstancia pues hubiera podido subsanar la falta de datos, y aportar la documentación en la tramitación del recurso.

El defecto debe de ser confirmado. La Ley Hipotecaria y su Reglamento exigen que tales circunstancias consten en toda inscripción que se haga en el Registro. El artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario exige para poder acceder al Registro cuando el acto o contrato afecte a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, la expresión del régimen económico matrimonial de las personas casadas a cuyo favor se haga la inscripción y del título presentado no resulta si el promotor del expediente está o no casado.

Por otra parte, la registradora cumplió notificando la calificación al presentante (cfr. artículo 322 de la Ley Hipotecaria) sin que sea preceptivo hacerlo al interesado. Tampoco el hecho de que dichas circunstancias personales omitidas se contengan en el escrito de interposición del recurso, determina la estimación del mismo pues no pudieron ser tenidas en cuenta por la registradora en el momento de la calificación. El recurso contra la calificación registral sólo puede recaer sobre cuestiones que se relacionen directa o inmediatamente con la nota de calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria). No es por tanto la vía adecuada para subsanar los defectos recogidos en la calificación del Registrador para lo cual debe acudir a una nueva presentación de documentos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 del Reglamento Hipotecario.

3. El segundo defecto alegado por la Registradora se refiere a que no consta haberse practicado las citaciones a los titulares de la finca matriz, ni a las trans-

mitentes en su caso, o a sus causahabientes, ni la forma en que se han practicado.

Lo cierto es que el mandamiento expresa que «se ha cumplido lo dispuesto en el artículo 202.3 LH (...) citando a aquellos que según la certificación del Registro tengan algún derecho real sobre la finca, a aquél de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fueren conocidos y a quien tenga catastrada o amirallada la finca a su favor y se han convocado las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos». Por lo que no puede confirmarse el defecto, pues del título presentado resulta suficientemente que sí se practicaron las citaciones legal y reglamentariamente exigibles.

4. El tercer defecto consiste en que no consta la citación a los titulares registrales del asiento contradictorio con antigüedad inferior a treinta años, a sus causahabientes, al menos una vez personalmente y si comparecieron o no los titulares registrales o sus causahabientes. Este defecto debe ser confirmado, ya que para la inscribibilidad de los expedientes de dominio para la reanudación del tracto sucesivo cuando la última inscripción de dominio (la «inscripción contradictoria» en la terminología legal) tenga menos de treinta años de antigüedad es necesario que el titular registral o sus causahabientes hayan sido oídos en el expediente. Si el titular del asiento contradictorio de menos de 30 años de antigüedad o sus causahabientes no comparecieron después de haber sido citados tres veces, una de ellas, al menos personalmente se les tendrá por renunciantes de los derechos que pudieran asistirles en el expediente y éste será también inscribible.

En los expedientes de reanudación de tracto interrumpido, por cuanto constituyen excepción al principio de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipo-

otecaria), adquiere especial importancia el estricto cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que regula los diversos supuestos de citación y participación del titular registral en los indicados expedientes, como norma protectora de sus derechos, atendiendo al efecto cancelatorio que implican de las inscripciones contradictorias. Por eso debe constar en el auto la forma en que se han practicado las notificaciones (cfr. artículo 286 del Reglamento Hipotecario). Ello no es sino consecuencia del principio de legitimación registral, conforme al cual, a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular registral en la forma determinada por el asiento respectivo, y del más genérico principio constitucional de interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución).

Del testimonio del Auto presentado no resulta si los titulares de derechos derivados de asientos de menos de treinta años fueron oídos o si fueron citados, al menos, una vez personalmente. Por lo que el documento no puede inscribirse, pues, si bien es cierto, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos», que el Registrador debe respetar y cumplir las resoluciones judiciales, no lo es menos que tiene obligación de calificar si las personas que aparecen como titulares en el Registro han tenido en el procedimiento las garantías necesarias para evitar su indefensión (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario). En consecuencia, es necesario que resulte de la documentación presentada en qué forma se han practicado las notificaciones para que el Registrador pueda calificar que las mismas se han realizado en la forma prevista por las normas. La razón es el carácter excepcional y supletorio de este expediente respecto de los supuestos de rectificación de inexactitud registral contemplados en la legislación correspon-

diente (cfr. art. 40.1.º de la Ley Hipotecaria).

En este contexto es función principal del Registrador comprobar que el titular registral ha sido llamado al procedimiento con las garantías exigidas en las normas, lo cual no es sino aplicación del principio constitucional de tutela judicial efectiva, una de cuyas manifestaciones en el ámbito registral se concreta en el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Esta calificación entra en el ámbito de la calificación registral a los efectos de la inscripción de la resolución judicial en el Registro (véase artículo 100 Reglamento Hipotecario), sin que ello signifique en absoluto entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, extremo éste que queda al margen de las competencias calificadoras de los Registradores.

5. El cuarto defecto es que la finca del expediente es parte de otra y no se acompaña licencia de segregación. El expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo está dirigido a la acreditación del dominio a favor de los promotor del mismo con relación a la finca tal como aparecen inscritas en el Registro, pero si como en el caso presente, el expediente no se refiere a la totalidad de la finca registral, sino a parte que en su día se segregó, deben cumplirse los requisitos exigidos por la legislación urbanística y aportarse licencia de segregación o certificación del Ayuntamiento de innecesariedad de la misma. Por eso el defecto debe confirmarse, pues si bien se ha presentado certificación de innecesariedad de licencia de segregación, la misma, ha tenido lugar en el momento de presentar el recurso, por lo que dicha presentación es extemporánea.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al defecto segundo, y confirmar la nota de calificación del

Registrador en cuanto a los defectos primero, tercero y cuarto.

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, 8 de enero de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 12 de enero de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario don Rafael Fernández-Crehuet Serrano contra la nota de calificación del registrador de la propiedad nº 2 de Santa Fe, por la que se suspende la inscripción de una escritura de extinción de régimen de propiedad horizontal declaración de obra nueva en construcción y división horizontal. («BOE» núm. 52 de 1 de marzo de 2010.)

En el recurso interpuesto por el Notario don Rafael Fernández-Crehuet Serrano contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Santa Fe número 2, don José Martín Rodríguez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de extinción de régimen de propiedad horizontal declaración de obra nueva en construcción y división horizontal.

HECHOS

Mediante escritura otorgada el veintiocho de enero de dos mil ocho ante el Notario de Benamejí, don Rafael Fernández-Crehuet Serrano, número cin-

cuenta y nueve de protocolo, la sociedad Galsei y Fercar SL, extingue la propiedad horizontal sobre una finca y como única propietaria declara una obra nueva en construcción sobre la misma y constituyese el edificio resultante en régimen de propiedad horizontal.

II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Santa Fe n° 2 el día doce de abril de dos mil ocho, asiento ciento sesenta y ocho del Diario ciento sesenta y cuatro y fue calificada con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de SANTA FE n° 2 Acuerdo dictado en la calificación de la escritura autorizada el 28-01 -2008 por el Notario de Benamejé, Don Rafael Fernández-Crehuet Serrano, protocolo 59 copia de la cual ha sido presentada en este Registro el 12-04-08. Asiento 168, Diario 164, retirada por el presentante y devuelta el 13-06-08. Conforme a los arts. 18 y concordantes L.H. y art. 98 R.H. hechos y fundamentos de derecho En la escritura se formaliza una extinción de régimen de propiedad horizontal y una declaración de obra nueva en construcción, constituyéndose el edificio resultante en régimen de propiedad horizontal. En relación a este último acto jurídico, la numeración de los elementos privativos que integran el edificio se hace en la forma siguiente: planta sótano, garajes 1 a 18, trasteros 1 a 7 -es de resaltar que entre los garajes y trasteros hay unos que son elementos horizontales independientes y otros que son anejos inseparables de las viviendas-; planta baja: vivienda bajo A y local comercial; planta primera: viviendas A a F; planta segunda: viviendas A a E. Como claramente se aprecia, la numeración que se hace en la escritura de los elementos horizontales que conforman el edificio tiene bases completamente heterogéneas y no responde a ningún criterio sistemático: los garajes se numeran con guarismos árabes del 1 al 18, los garajes con criterio idéntico se numeran del 1 al

7; en la planta baja se numera con la letra A una vivienda y al local no se le da número alguno; en las plantas primera y segunda las viviendas se señalan con letras. En cualquier caso, la identificación que se hace de los elementos horizontales no se acomoda a las exigencias de numeración impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal y por la Ley Hipotecaria. En efecto: 1- El art 5 L.P.H. establece que el título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos, al que se asignará número correlativo. 2. El art. 8.4° L.H., por otra parte, establece la necesidad de que la descripción de los pisos y locales susceptibles de aprovechamiento independiente se haga constar en la inscripción asignando a éstos un número correlativo escrito en letra. Dada la dicción literal del artículo, de dicha numeración habrán de ser excluidos aquellos garajes y trasteros que por ser anejos inseparables de las viviendas, no son susceptibles de aprovechamiento independiente, sin perjuicio de que a efectos puramente internos, se les asigne un número. Acuerdo: suspender la inscripción por el defecto subsanable que resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho dichos. El asiento de presentación queda automáticamente prorrogado durante el plazo de sesenta días a contar desde la fecha de su última notificación, conforme al art. 323 L.H. Notifíquese al presentante y al Sr. Notario. Contra este acuerdo (...) Santa Fe. 23 junio 2.008 El Registrador de la Propiedad.»

III

Don Rafael José Fernández-Crehuet Serrano, como Notario autorizante, interpone recurso mediante escrito presentado el día veinticinco de julio de dos mil ocho con arreglo, entre otros, a los siguientes fundamentos de derecho: 1.º El presente recurso se interpone al amparo de los artículos 324 y 325 de la Ley Hipotecaria. 2.º En cuanto a los aspectos de

forma, mantiene que la calificación no se le ha comunicado por el Señor Registrador de la Propiedad de Santa Fe y que dicha falta de comunicación en forma oportuna de la calificación supone, a su entender, desconocer la reiterada doctrina de esta Dirección General al respecto, con los perjuicios que con ello se causan a la rapidez de la inscripción del título objeto de dicha calificación. 3.º En cuanto al fondo de la calificación, argumenta que la misma carece de todo fundamento, puesto que los artículos esgrimidos en la misma, han de ser interpretados como señala la Resolución de 9 de Octubre de 2006 de esta Dirección General, en su fundamento de Derecho 3º, párrafo 2º y que en el mismo se dice que la exigencia contenida en dichos artículos no tiene más finalidad que la de ordenarlos secuencialmente, de forma que con este solo dato se pueda identificar separadamente cada uno de los departamentos privativos, evitando así la confusión que acarrearía el que dos de ellos pudieran tener eventualmente el mismo número de orden. 4.º Pese a lo que dice en su nota el Señor Registrador, finalmente manifiesta que eso es lo que precisamente se hace en la escritura, no sólo se clasifican los elementos por plantas, si no que se numeran los garajes y se les da una letra del alfabeto a los pisos, para separar el criterio de identificación de unos y otros. Y que el local por su parte, es único.

IV

El Registrador emitió informe el día 11 de agosto de 2008 del que resulta que los defectos han sido subsanados mediante acta complementaria autorizada por el mismo Notario el día 15 de julio de 2008, nº 1093 de protocolo, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, 8.4º de la Ley Hipotecaria; artículos 58 y 59 de la Ley

30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de octubre de 2006, 12 de mayo, 19 de julio y 7 de noviembre de 2007, de 2 y 28 de febrero, 5, 7 y 18 de marzo, 5 y 6 de mayo y 22 de octubre y 1 y 5 de diciembre de 2008, y 25 de julio de 2009 y 1 de octubre de 2009.

1. En el presente recurso se ha de determinar si es o no conforme a Derecho la calificación registral por la que se suspende la inscripción de una escritura de división horizontal en la que las fincas resultante de la misma se identifican de la siguiente manera: planta sótano, garajes 1 al 18, trasteros 1 a 7; planta baja, vivienda bajo A y local comercial; planta primera: viviendas A a F; planta segunda: viviendas A a E.

El Registrador suspende la inscripción por considerar que la numeración que se hace en la escritura de los elementos horizontales que conforman el edificio tiene bases completamente heterogéneas y no responde a ningún criterio sistemático, no acomodándose a las exigencias de numeración impuestas por los artículos 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y 8.4º de la Ley Hipotecaria.

2. Antes de examinar la única cuestión de fondo que ha de ser resuelta en este recurso, se hace necesario abordar una cuestión previa de procedimiento.

Afirma el recurrente que no se le ha notificado la calificación por el Registrador, mientras que este último indica que verificó la notificación por fax. A este respecto se ha de recordar que, según el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (con la redacción resultante de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), el Registrador de la Propiedad debe notificar la calificación negativa al Notario autorizante del título, en el plazo y en la forma establecidos en dicho precepto legal, que establece que

dicha notificación se efectuará conforme a los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Conforme al referido artículo 59 de esta Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, las notificaciones «se practicarán por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado».

Ciertamente, en vía de principio, el telefax no comporta estas garantías, toda vez que el recibo del mismo lo realiza el aparato emisor y no el receptor, sin que deje constancia de la recepción (que puede no haberse producido por otros motivos, como, por ejemplo, por ausencia de papel en dicho aparato receptor, inexistencia de persona que recoja el escrito, etc.) y sin que conste dato alguno sobre la persona que recoja la comunicación, ni la fecha y momento en que ésta es recogida.

Por ello, respecto de la regularidad de la notificación de la calificación negativa en relación con la fijación del día a quo del cómputo del plazo para la interposición del recurso -así como en relación con el inicio del plazo de prórroga del asiento de presentación- (cfr. artículo 323 de la Ley Hipotecaria), este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 12 de mayo, 19 de julio, 14 de noviembre y 1 de diciembre de 2007, 28 de febrero de 2008 y las demás citadas en los «Vistos» de la presente) ha venido poniendo de relieve reiteradamente que el telefax no siempre es medio idóneo de notificación de la calificación negativa.

Es cierto que el propio artículo 322 de la Ley Hipotecaria establece que será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente.

Se trata ésta de una disposición, redactada por la citada Ley 24/2001, concordante con el texto que entonces tenía el apartado 3 del artículo 59 de la Ley 30/1992 (con el siguiente texto: «Para que la notificación se practique utilizando medios telemáticos se requerirá que el interesado haya señalado dicho medio como preferente o consentido expresamente su utilización, identificando además la dirección electrónica correspondiente, que deberá cumplir con los requisitos reglamentariamente establecidos...»). Pero es también cierto que este apartado fue derogado por la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos. Asimismo, la referida disposición del artículo 322 de la Ley Hipotecaria debe ser interpretada atendiendo no sólo a sus palabras sino también a su espíritu, al marco normativo resultante de reformas recientes y a la realidad de las comunicaciones entre Notarios y Registradores, en un ámbito en el que (ya desde lo establecido en los Reales Decretos 1558/1992, de 18 de diciembre, y 2537/1994, de 29 de diciembre) se ha venido impulsando el empleo y aplicación de las técnicas y medios electrónicos, informáticos y telemáticos, para el desarrollo de su actividad y el ejercicio de sus competencias como funcionarios públicos (cfr. los artículos 107 y 108 de la Ley 24/2001, con las modificaciones introducidas por de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre; y, en otro ámbito, los artículos 45.1 de la Ley 30/1992; 230 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y 162 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, redactado por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre).

Pero es que, además, en cualquier caso, el hecho de que el Notario haya presentado el recurso en los términos referidos, que constan en este expediente, pone de manifiesto que el contenido de la calificación ha llegado a su conocimiento, según admite expresamente, por lo que el posible defecto formal en que

eventualmente se hubiera podido incurrir habría quedado sanado, conforme al artículo 58.3 de la Ley 30/1992.

3. Entrando en el fondo del asunto, se trata de dilucidar en este recurso si se han cumplido las exigencias del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y 8.4.º de la Ley Hipotecaria en cuanto a la numeración correlativa de los departamentos de la propiedad horizontal.

Como indicó la Resolución de 9 de octubre de 2006 la exigencia contenida en los artículos 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y 8.4.º de la Ley Hipotecaria, acerca de que cada departamento ha de tener número correlativo, no tiene más finalidad que la de ordenarlos secuencialmente, de forma que con ese solo dato se pueda identificar separadamente cada uno de los departamentos privativos, evitando así la confusión que acarrearía el que dos de ellos pudieran tener eventualmente el mismo número de orden. En el caso que nos ocupa, en modo alguno puede considerarse cumplido el requisito exigido por los artículos reseñados. La identificación de las fincas induce a confusión al existir coincidencia en alguna de ellas, no apareciendo numeradas conforme a la doctrina antes expresada, pues la determinación inequívoca de los departamentos privativos requiere agregar a la letra o número identificativos otros datos, como la planta del inmueble en el que se ubican, por lo que procede desestimar el recurso

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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

artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 12 de enero de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 13 de enero de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Melque, S.A., contra la negativa de la registradora de la propiedad nº 9 de Murcia, a practicar una inscripción de uso y disfrute en virtud de escritura de elevación a público de documento privado de cesión onerosa. («BOE» núm. 52 de 1 de marzo de 2010.)

En el recurso interpuesto por don M. T. G., en nombre y representación de la mercantil «Melque, S.A.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Murcia número 9, doña Griselda Díaz Moreno, a practicar una inscripción de uso y disfrute en virtud de escritura de elevación a público de documento privado de cesión onerosa.

HECHOS

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Murcia número 9, con fecha 2 de febrero de dos mil nueve, escritura pública autorizada el 10 de enero de 2008, por el Notario don Antonio Yago Ortega, número 66 de su protocolo, de elevación a público de documento privado de cesión onerosa a cambio de precio de cinco porciones ideales de finca concretadas en cinco plazas de aparcamiento, otorgada por la adquirente y la Autoridad Judicial, al estar en situación de rebeldía una de las partes. Dicho documento notarial presentado fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: «Prevía calificación del docu-

mento presentado –escritura de elevación a público de documento privado de compraventa en aplicación de sentencia–, y demás documentos complementarios que se acompañan presentado a las diecisiete horas cincuenta y seis minutos del dos de febrero de dos mil nueve causando el asiento 706 del Diario 270; y una vez examinados los antecedentes del Registro, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 18 y 19 Bis LH, se suspende la inscripción solicitada por no constar consentimiento del titular actual de la concesión administrativa en el registro de la propiedad, «NEW CAPITAL 2.000, S.L.». Hechos. Se presenta a inscripción una escritura de compraventa, en la que se elevan a públicos –con el fin de obtener la correspondiente inscripción a favor del vendedor– dos documentos privados de venta suscritos el 27 de junio de 1991 y el 4 de febrero de 1992, en virtud de los cuales, quien en esas fechas figuraba en el Registro de la Propiedad como titular de una concesión administrativa municipal que permitía la gestión y explotación de un aparcamiento subterráneo en dos plantas, transmite a cambio de un precio, el derecho de uso relativo a cinco plazas de aparcamiento situadas en la planta primera destinada a residentes. Los documentos privados de venta fueron otorgados por quien en los años 1991 y 1992 efectivamente constaba en el Registro de la Propiedad como titular de la concesión administrativa municipal referida a la gestión de un aparcamiento subterráneo sito en dos plantas, dentro del perímetro del jardín denominado Jardín de la Fama. La escritura actual de elevación a público de dichos documentos privados de venta a su vez es formalizada: De una parte por la Ilma. Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia Número Once de los de Murcia, en representación de la parte vendedora, en cumplimiento de sentencia firme dictada por dicho Juzgado en Autos de Juicio Ordinario n.º 1.113 /2006, de fecha 29 de mayo 2007, y Auto firme de ejecución

de sentencia de 27 de noviembre de 2.007 –documentos todos ellos que se aportan. La intervención de la Autoridad judicial se hace en cumplimiento de la LEC, para representar a quienes ya figuran en el Registro de la Propiedad como herederos del titular registral. Y de otra parte por representante de la sociedad que en su día compró en documento privado. De modo que desde el punto de vista hipotecario no existe objeción alguna a esta compraventa, dado que la venta se otorga, con las representaciones expuestas, por los herederos de quien en su día vendió en documento privado, así como por el mismo comprador que igualmente en su día suscribió el mismo documento privado. Los obstáculos a la inscripción no se refieren a los documentos presentados, que son perfectos en cuanto reúnen todos los requisitos de forma y fondo precisos, sino que surgen del Registro. La concesión administrativa municipal que permite la gestión y explotación de dos plantas subterráneas destinadas a aparcamiento –a planta primera reservada a residentes y la segunda a uso horario– supone un régimen jurídico «sui generis» que en el Registro de la Propiedad se organiza a través del sistema de triple folio; esto es, se abre un primer folio a la concesión administrativa, con expresión de las circunstancias especiales de la misma, como son el plazo de duración y demás limitaciones que puedan surgir de la titularidad municipal, así como la titularidad privada de la concesión; se abre igualmente un folio a cada una de las plantas, y posteriormente las cesiones de uso de determinadas plazas de aparcamiento son susceptibles igualmente de contar con un historial registral propio –por virtud del art. 68 RH– en el que se harán constar las vicisitudes propias de cada plaza de aparcamiento (cambios de titularidad, gravámenes...). No obstante el posible historial registral independiente para cada plaza de aparcamiento, el primer folio que se abrió a la concesión administrativa es aquél al que ha de ajust-

tarse cualquier operación que se pretenda realizar sobre plazas de aparcamiento situadas en el perímetro que abarca la concesión administrativa. Fundamentos de derecho. Art.18 LH; «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». Principio registral de tracto sucesivo, art. 20 LH: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada. Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el expresado derecho y no se acredite fuere inscribible con arreglo al artículo 205, los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo 96 de esta Ley. No será necesaria la previa inscripción o anotación a favor de los mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes. Tampoco será precisa dicha inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos: 1. Cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste. 2. Cuando vendieren o cedieren a un coheredero fincas adjudicadas proindiviso a los vendedores o cedentes, pero en la inscripción que se haga habrá de expresarse dicha previa adjudicación proindi-

viso con referencia al título en que así constare. Y 3. Cuando se trate de testimonios de autos de adjudicación o escritura de venta verificada en nombre de los herederos del ejecutado en virtud de ejecución de sentencia, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante. Cuando en una partición de herencia, verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste los bienes que a aquél correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas. No podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la Ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento. En los procedimientos criminales podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento». Principio constitucional de tutela judicial efectiva del art. 24 de la Constitución española que prohíbe la indefensión, en virtud del cual el titular de una finca no podrá ver transmitido su derecho, sino cuando lo haya consentido expresamente, o así se haya declarado en proceso judicial en el que haya sido parte. El defecto observado se considera subsanable, pudiendo solicitarse anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable, de acuerdo con lo previsto en los arts. 42.9, 65 y 323 LH. No se practica anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. La presente nota de calificación negativa lleva consigo la prórroga automática de la vigencia del asiento de presentación por un plazo de 60 días, contados desde la última notificación a que se refiere el art.323 LH. Contra esta nota (...) Murcia, a diecinueve de febrero

de dos mil nueve.–La Registradora. Fdo.: Griselda Díaz Romero (Firma ilegible).»

II

Don M. T. G., en nombre y representación de la mercantil «Melque, S.A.», interpuso recurso contra la anterior nota de calificación, en la que se denegaba la inscripción de una cesión onerosa de uso y disfrute, en virtud de escrito de recurso de fecha dos de abril de dos mil nueve, en base a considerar que «el documento cuya calificación se pretende, es idéntico a otros que se encontraban en las mismas circunstancias, y que han podido ser inscritos sin problemas en el Registro». Además, en segundo lugar, considera el recurrente que «el defecto señalado, falta de consentimiento del actual titular registral de la concesión, entendemos que resulta innecesario en el negocio jurídico cuya inscripción se pretende, por cuanto no fue parte en el mismo y la mutación jurídica sobrevinida en el cambio de titular de la Concesión tampoco afecta a la validez y demás requisitos formales para la inscripción solicitada». Finalmente, estima el recurrente que aunque este inscrita la concesión administrativa en el Registro de la Propiedad a favor de un tercero, en virtud de título de adjudicación judicial -que considera el recurrente no debía comprender las fincas de su representada-, distinto de las partes que han otorgado el título inscribible, herederos del anterior titular registral, «puede y debe subsanarse desde el propio Registro de la Propiedad, que dispone de todos los antecedentes y documentos para reconducir las inscripciones practicadas que dificultan o impiden la solicitada por mi mandante a sus justos y verdaderos términos».

III

La Registradora emitió el informe el día 20 de abril de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1, 9, 18, 19, 20, 34, 38, 40, 82 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 105 del Reglamento Hipotecario; 24 y 117 de la Constitución Española y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 1993, 9 de abril de 1994, 15 de junio de 2001 y 13 de abril de 2005.

1. Este recurso versa sobre la inscripción de una escritura de elevación a público de contrato privado de cesión onerosa de derechos de uso y disfrute sobre determinadas plazas de un aparcamiento subterráneo en régimen de concesión, otorgada judicialmente en rebeldía del demandado. La inscripción se solicita cuando la concesión administrativa y por tanto las fincas adquiridas figuran ya inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona distinta del transmitente y del que fue condenado en la sentencia que se ejecuta, debiéndose considerar además que la demanda de elevación a público del contrato privado de compraventa no fue objeto de anotación preventiva.

Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando las fincas transmitidas, inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los Tribunales a favor de una persona jurídica distinta del anterior titular registral, no podrá accederse a la inscripción del ahora calificado sin consentimiento del actual titular registral, por más que haya sido otorgado por titular

anterior de quien trae causa el actual (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria). Esta conclusión no puede alterarse por el hecho de tratarse de un título derivado de un procedimiento judicial, ya que respecto de estos se exige que el titular registral actual haya sido parte en el proceso (artículo 40 de la Ley Hipotecaria) o que se hubiera tomado en su día y estuviera vigente la correspondiente anotación preventiva de la demanda interpuesta (cfr. artículo 71 de la Ley Hipotecaria). Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución Española, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguarda judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación. Finalmente –en cuanto a los razonamientos de que en otros Registros se ha inscrito–, no puede concluir este Centro Directivo sin mani-

festar que es, igualmente, principio esencial para la existencia de la seguridad jurídica preventiva que la calificación registral sea independiente y de exclusiva responsabilidad del Registrador que la realiza, no pudiendo quedar, en ningún caso, vinculada por calificaciones de otros Registradores.

Esta Dirección General ha acordado desestimar íntegramente el recurso y confirmar y mantener íntegramente la nota de calificación de la Registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 13 de enero de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.^a Ángeles Alcalá Díaz*