

V

El presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos contenidos en su informe.

VI

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose, en esencia, en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 62, 75, 97 y 99 de la Ley de Minas de 1973, y 62, 63 y 117 del Reglamento Hipotecario;

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Una concesión minera aparece inscrita en el Registro en proindivisa a favor de dos sociedades;

Las dos sociedades dividieron en su día materialmente la concesión, sin que la escritura se inscribiera en el Registro;

Se presenta en el Registro escritura por la que la sociedad a que se atribuyó una parte de la concesión cede a una tercera, contando con la autorización administrativa pertinente, una parte física de la misma, que, al parecer, contiene un aprovechamiento distinto, por plazo de veinticinco años, a cambio de la asunción por la cesionaria de una deuda de la cedente;

Presentada a inscripción esta última escritura, el Registrador deniega la inscripción «por tratarse de una cesión de derechos sobre parte material del perímetro explotado por la entidad cedente (cotitular registral de la concesión minera), en contra del principio hipotecario de especialidad que rige en nuestro sistema registral»;

Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso. El cesionario apela el Auto Presidencial;

2. Dados los estrechos cauces por los que discurre el recurso gubernativo (cfr. art. 117 del Reglamento Hipotecario), no se pueden discutir en el mismo otras cuestiones que las planteadas por la nota de calificación; en consecuencia, no se aborda ahora si es necesario el consentimiento del cotitular de la concesión;

3. Tal y como ha sido redactada, la calificación no puede mantenerse. En efecto, como ha dicho ya este Centro Directivo ha declarado que es posible establecer derechos sobre una parte de finca sin necesidad de división o segregación, siempre que la parte sobre la que recae tal derecho esté perfectamente delimitada y descrita,

Esta Dirección General, ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el Auto Presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 3 de abril de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Galicia.

10434 *RESOLUCIÓN de 4 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Cuadrado Cutillas y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orihuela número 1, don Enrique Fontes y García Calamarte a practicar la prórroga de una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Cuadrado Cutillas y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orihuela número 1, don Enrique Fontes y García Calamarte a practicar la prórroga de una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

En los autos de ejecución n.º 19/94 dimanantes del procedimiento n.º 414/93 sobre despido, sustanciados ante el Juzgado de lo Social número 1 de los de Alicante, a instancia de los recurrentes contra D. A. P. Z. se tomó anotación de suspensión por plazo legal de sesenta días hábiles, letras A y B, con fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro sobre las fincas 96.423 y 17.039, que una vez subsanado el defecto

que las motivaron (no haber sido notificada debidamente la esposa del demandado Doña T. S. S.), fueron convertidas en anotaciones preventivas de embargo con fecha dos de enero de mil novecientos noventa y cinco, letras B y C, respectivamente.

Mediante escritura otorgada el día quince de enero de mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario de Almoradí don Rosendo Rodríguez Moreno, Don A. P. Z. y Doña T. S. S. por un lado y los hermanos A., T., D. y M. P. S., por otro, elevan a público el contrato privado de compra entre ellos suscrito con fecha treinta de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, estando recibido el precio global para las dos fincas que ascendía a diecinueve millones de pesetas. Dicha escritura en la que se testimonió el contrato privado dicho se presentó a inscripción el día dieciséis de enero del año noventa y nueve y causó las inscripciones 5.^a, de la finca 96.423 y 7.^a de la 17.039 con fechas veintidós de marzo de mil novecientos noventa y nueve.

En los autos referenciados, y, con fecha cuatro de octubre de mil novecientos noventa y nueve, se dictó mandamiento en cumplimiento de providencia de nueve de julio de ese año ordenando la prórroga de las anotaciones de embargo causadas en el procedimiento respecto de las indicadas fincas.

II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad número 1 de Orihuela, fue calificado con la siguiente nota: «No se practica operación alguna en el precedente mandamiento, por aparecer las fincas que comprende, inscritas a nombre de don Antonio, doña Teresa, doña Dolores y don Manuel P. S. personas distintas de los embargados, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.—Cumplido lo previsto en el artículo 485 del Reglamento Hipotecario.—Contra la presente calificación se podrá interponer recurso gubernativo dentro del plazo de tres meses, a contar desde la fecha de la nota de calificación, en escrito dirigido ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, y que se presentará en este Registro de la Propiedad de Orihuela, conforme al artículo 113 y siguientes del Reglamento Hipotecario (de 4 de septiembre de 1998).—Orihuela, 18 de octubre de 1999.—El Registrador.—Firma Ilegible».

III

Don Luis Cuadrado Cutillas y otros interpusieron recurso gubernativo contra la anterior nota y alegaron: Que los demandados en el procedimiento número 414/93, para evitar el pago de las cantidades adeudadas, procedieron a gravar ficticiamente las fincas objeto de embargo, por lo que se sigue contra ellos y otros, procedimiento judicial ante el Juzgado de lo Penal número uno de Elche, como presuntos autores de un delito de alzamiento de bienes. Que, además, los imputados en este último procedimiento han vuelto a enajenar los bienes objeto de embargo a sus hijos, con la única pretensión de hacer más difícil el cobro de las cantidades adeudadas a los recurrentes. Que ha de quedar constancia en el Registro de la Propiedad de la situación de las fincas y proceder al embargo de las mismas, con independencia de quien las posea, para evitar nuevas transmisiones que hagan imposible el cobro de las cantidades adeudadas a los recurrentes.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que nueve meses después de haber caducado la anotación preventiva de embargo, se presenta en el Registro, mandamiento para prorrogar la anotación caducada, que no puede despacharse, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, por aparecer inscritas las fincas a nombre de personas distintas de los demandados. Que, por la misma razón, tampoco cabe extender nueva anotación de embargo. Que el hecho de que exista un procedimiento penal por presunto alzamiento de bienes, no puede ser tomado en cuenta en el ámbito del recurso gubernativo, sino que debe ventilarse en el procedimiento judicial oportuno. Que la claridad del artículo 86 de la Ley Hipotecaria sobre el carácter automático de la caducidad de los asientos temporales determina la imposibilidad de prorrogarlos (Resoluciones de 11 de julio de 1989, 9 de septiembre de 1991 y las de 1, 2, 27 de julio de 1998).

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota del Registrador, fundándose, en los argumentos contenidos en su informe.

VI

Los recurrentes apelaron el auto presidencial manteniéndose, en esencia, en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 20 y 86 de la Ley Hipotecaria y 175 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de septiembre de 1987, 28 de julio de 1989, 6 de abril de 1994, y 16 de abril y 30 de octubre de 1999;

1. Se presenta en el Registro un mandamiento judicial ordenando la prórroga de una anotación de embargo, cuando la anotación a prorrogar ha caducado en su plazo de vigencia. El Registrador califica en la siguiente forma: «No se practica operación alguna en el precedente mandamiento, por aparecer las fincas que comprende, inscritas a nombre de personas distintas de los embargados, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria». El interesado recurre y el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso.

2. Cuando un mandamiento de prórroga de anotación preventiva se presenta en el Registro, para que tal prórroga pueda practicarse es imprescindible que la anotación a prorrogar se encuentre vigente, pues, si está caducada, es como si no existiera, porque, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure», una vez agotado su plazo de cuatro años, si no han sido prorrogadas (cfr. artículo 86 de la Ley), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico.

3. También podría tomarse nuevamente anotación preventiva cuando la anterior está caducada, si el mandamiento que se presenta en el Registro contiene todos los datos para la práctica de la nueva anotación, pero, en este caso, para cumplir el principio de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y no causar la indefensión proscrita por la Constitución Española (cfr. artículo 24), es necesario que la finca esté inscrita a favor de los demandados.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto Presidencial.

Madrid, 4 de abril de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

10435 *RESOLUCIÓN de 5 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Ayuntamiento de Oviedo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Oviedo número 5 de don José María Cadenaba Coya a inscribir un acuerdo municipal de desafectación del subsuelo del Parque de Invierno y constitución de un complejo inmobiliario.*

En el recurso interpuesto por Don Rafael Cubas Garrido, en representación del Ayuntamiento de Oviedo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Oviedo número 5 Don José María Cadenaba Coya a inscribir un acuerdo municipal de desafectación del subsuelo del Parque de Invierno y constitución de un complejo inmobiliario.

Hechos

I

El Pleno del Ayuntamiento de Oviedo, en sesión celebrada el 12 de Febrero de 2001, acordó con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, iniciar la desafectación del subsuelo de una parte del Parque de Invierno, en concreto una superficie de 7.774 metros cuadrados situado bajo una zona de equipamiento, denominada Palacio de los Niños.

La desafectación tiene por finalidad la construcción de un aparcamiento de dos plantas, con un espacio de 48.198,80 metros cúbicos, cuya descripción figura en el expediente. El aparcamiento contará con un acceso independiente para cada una de las dos plantas de sótano con que cuenta el garaje, discurriendo por espacio libre de uso público.

II

El expediente de desafectación fue sometido a información pública por el plazo de un mes, conforme al artículo 8 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, sin que se presentara alegación alguna. La oportunidad y legalidad de la alteración de la calificación jurídica del bien se justifican con los acuerdos municipales tendentes a este fin y por un informe del Secretario General del Ayuntamiento.

III

El Pleno del Ayuntamiento de Oviedo, en sesión celebrada el 9 de mayo de 2001, aprobó definitivamente la desafectación del subsuelo, su inclusión en el Inventario Municipal de Bienes como finca independiente como bien patrimonial, absolutamente diferenciado de la finca superior que le sirve de soporte, que constituye el Parque de Invierno y que continúa siendo bien de dominio público. Así mismo se acuerda la inscripción en el Registro de la Propiedad del subsuelo desafectado, como finca independiente.

IV

Presentada certificación de dicho acuerdo, expedida el 13 de julio de 2001, por el Secretario general del Ayuntamiento de Oviedo fue calificada por el Registrador de Oviedo número 5, denegando la inscripción, entre otros defectos subsanables que no se recurren, por el siguiente de carácter insubsanable: «Porque esta desafectación no es inscribible por el obstáculo que surge del Registro de no recaer sobre una finca registral, sino sobre un volumen que al estar absolutamente diferenciado de la finca superior que le sirve de soporte o en expresión similar de la Dirección General de los Registros y del Notariado, absolutamente desconectado de la superficie terrestre, no puede constituirse como finca independiente, para ser objeto jurídico susceptible de dominio. Todo ello contraviniendo normas imperativas reguladoras del derecho de propiedad, en cuanto a su extensión y accesión (artículo 350 y 353 y siguientes del Código Civil) cuyo contenido esencial es objeto de reserva de ley (artículo 33.2 y 53.1 de la Constitución española).» Firma ilegible. Está estampado el sello del Registrador de Oviedo número 5 Don José María Cadenaba Coya.

V

Junto con el acuerdo de desafectación, y como documento complementario del mismo, el Ayuntamiento de Oviedo, en virtud de certificación de fecha 20 de agosto de 2001 expedida por el secretario general, presentó unos estatutos del complejo inmobiliario Parque de Invierno, integrado por la zona de equipamiento del Palacio de los Niños, sito en el citado Parque de Invierno y el aparcamiento subterráneo de dos plantas situado debajo del mismo, previamente desafectado como finca patrimonial.

VI

El citado documento fue calificado por el Registrador de Oviedo número 5, denegando su inscripción, entre otros defectos subsanables que no se recurren, por los siguientes defectos insubsanables: «4.º No es posible inscribir tal complejo inmobiliario, una vez efectuada la segregación antes referida, constituida por una agrupación de comunidad de propietarios, al amparo del artículo 24.2.b) de la Ley de Propiedad Horizontal 49/60, modificada por la Ley 8/99, porque dicho artículo solo es aplicable a los complejos inmobiliarios privados, como resulta tanto de su dicción literal, como de los antecedentes legislativos del mismo y de la dificultad de coexistencia del régimen de dominio público y del dominio privado sobre elementos comunes [artículo 2 c) y 24.1 de la Ley de Propiedad Horizontal tras la reforma por Ley 8/1999, de 6 de abril]. En el presente caso aún después de la desafectación acordada por el Ayuntamiento, una de las fincas es de dominio y uso público (finca A). El defecto se considera insubsanable. 5.º Porque aunque se entendiese aplicable por analogía o por el principio de autonomía de la voluntad (muy limitado en materia de derechos reales y para los entes públicos) dicho artículo 24 a los complejos inmobiliarios públicos o mixtos, en el presente caso ni siquiera existe lo que la Ley y la doctrina consideran un complejo inmobiliario, por no reunir los requisitos establecidos para ser considerado como tal, pues no hay pluralidad de fincas materiales, edificaciones o parcelas [artículo 24.1.a)] ni un verdadero punto de conexión entre las fincas y titulares, constituidos por elementos comunes «propter rem» [artículo 24.1.b)]. En efecto, según el artículo 4 de los Estatutos, sólo es elemento común los forjados del aparcamiento y no hay obligaciones comunes, ya que según