

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que practicada la anotación preventiva de embargo, como medida de aseguramiento de las resultas de un pleito, ha de poder subsistir en tanto ese pleito no concluya, ese es el fundamento del artículo 199 del Reglamento Hipotecario. Que se trata de un asiento de naturaleza temporal, pero con el matiz, que, una vez alcanzada la primera prórroga, la temporalidad sigue manteniéndose, pero con referencia directa a la terminación del procedimiento judicial, el cual goza de publicidad, por lo que no se menoscaba el principio de seguridad jurídica. Y si no se exige la necesidad de acudir a una segunda o sucesivas prórrogas de anotación se fundamenta en razones de economía procesal, las cuales son admisibles mientras no vulneren otros principios fundamentales como los de publicidad o seguridad. Que, en el caso del presente recurso, no se justifica la conclusión del procedimiento judicial para poder apreciar una posible caducidad de la anotación y el documento presentado no proviene de la autoridad judicial que decretó la anotación, por lo que en base al artículo 86 de la Ley Hipotecaria no se justifica la caducidad y en base al artículo 82 no procede la cancelación; también los artículos 83 y 84 de la Ley hipotecaria amparan la no cancelación por no ordenarla la autoridad que la decretó.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia confirmó la nota del Registrador, fundándose en sus alegaciones.

VI

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

Fundamentos de Derecho

Vistos: Resolución de 25 de mayo de 1998.

1. Se debate en el presente recurso sobre la cancelación de una anotación de embargo practicada en 1976 y prorrogada en 1980, que es solicitada por el propietario de la finca en base al artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

2. Como señalara la Resolución de este Centro Directivo de 25 de mayo de 1998, en aplicación de la legislación entonces vigente, las anotaciones prorrogadas no se cancelan por caducidad una vez vencido el plazo de su prórroga, en tanto no se acredite que han transcurrido seis meses desde que se dictara el auto de aprobación de remate una vez consignado el precio correspondiente por el adjudicatario. Y en consecuencia, en el caso debatido procede confirmar el defecto impugnado, al no haberse justificado la suerte del procedimiento en que se ordenó la práctica de la anotación en cuestión.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 11 de mayo de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia.

13399

RESOLUCIÓN de 14 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Promociones Inmobiliarias Lanuza, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de La Almunia de Doña Godina, doña María del Carmen Lerma Rodrigo, a inscribir una escritura de rectificación de estatutos, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Ramón Santos Santiago, en nombre de «Promociones Inmobiliarias Lanuza, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de La Almunia de Doña Godina, doña María del Carmen Lerma Rodrigo, a inscribir una escritura de rectificación de estatutos, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Con fecha 17 de noviembre de 1998 se inscribió en los Libros del Registro de la Propiedad de La Almunia de Doña Godina, los Estatutos de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización «Prados del Rey», recogidos en el acta de protocolización del Notario de Zaragoza, don José Luis Merino y Hernández, de fecha 13 de agosto de 1988, junto con otra de subsanación de ésta, de 6 de noviembre de 1998, otorgada ante el mismo Notario, que produjo la inscripción extensa 2.ª de la finca registral 9183. Que en el artículo 1, apartado D de los estatutos de la Comunidad se establece literalmente: «Se consideran obras de urbanización, servicios y equipamientos de uso y disfrute común de la urbanización, todos aquellos que no estén atribuidos exclusiva o privativamente, a cada propietario de parcelas... y en concreto los siguientes... d) La red de saneamiento, con sus correspondientes tuberías, arquetas, registros, etc., y el sistema de depuración de aguas residuales y sus instalaciones anejas...».

Con fecha 28 de abril de 1999 se inscribió la escritura otorgada ante el referido Notario, de fecha 9 de marzo de 1999, por la que se ampliaba la descripción de finca registral n.º 9183, denominada Zona Anexa a Red Viaria, al efecto de dejar constancia de la instalación de distintos servicios y suministros, imprescindibles para el buen funcionamiento de la urbanización.

El 23 de diciembre de 1999, ante el Notario de Zaragoza mencionado se otorgó por «Promociones Inmobiliarias Lanuza, Sociedad Anónima» escritura de rectificación de los citados estatutos en la que se sustituía la frase «el sistema de depuración de aguas residuales y sus instalaciones anejas» por la frase «y sistema de estaciones de bombeo, para transporte de aguas residuales hasta el colector general, y sus obras complementarias».

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de La Almunia de Doña Godina, fue calificada con la siguiente nota: Calificado el precedente documento que se presentó a las diez horas del día 23 de diciembre de 1999, asiento 921 Diario 105, examinados los antecedentes registrales y en unión de los complementarios correspondientes: Suspendida la inscripción solicitada por falta de acuerdo unánime de la Junta de Propietarios al tratarse de una modificación de Estatutos tal y como exige el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, reformada por la Ley de 6 de abril de 1999. Además es necesario acompañar la escritura de 13 de agosto de 1998 por la que se elevan a públicos los Estatutos de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización denominada «Prados del Rey».—Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de tres meses a contar desde esta fecha, en los términos del artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y ss. Concordantes de su Reglamento; sin perjuicio de que los interesados puedan acudir ante los Tribunales de Justicia para que se declare la validez del presente documento a tenor de lo establecido en el primero de los preceptos citados.—La Almunia, 2 de febrero de 2000.—La Registradora, María del Carmen Lerma Rodrigo.»

III

Don Ramón Santos Santiago, en representación de «Promociones Inmobiliarias Lanuza, Sociedad Anónima» interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1. Que la entidad «Promociones Inmobiliarias Lanuza, Sociedad Anónima», promovió en su día la realización de la urbanización residencial «Prados del Rey», para lo cual se redactó el correspondiente Plan Parcial que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en su sesión celebrada el 30 de septiembre de 1996. 2. Que igualmente se redactó el correspondiente Proyecto de Compensación. 3. Que se procedió a incorporar el citado Proyecto de Compensación mediante Acta autorizada el 16 de abril de 1997 por el Notario de Zaragoza, Sr. Merino Hernández. 4. Que teniendo en cuenta que se iban a construir y enajenar a terceros 425 viviendas unifamiliares se consideró de interés elaborar unos Estatutos de Comunidad que quedaron incorporados al Acta de 13 de agosto de 1998, autorizada por el referido Notario que fueron inscritos en el Registro, expresándose en el artículo 1.º d) lo que se dice en el Hecho I. 5. Que en documento público de 9 de marzo de 1999, otorgado ante el citado Notario, se detalló con toda precisión, con la consiguiente modificación descriptiva de la finca, los servicios e instalaciones comunes de la urbanización, todos ellos situados en la llamada Zona Anexa a Red Viaria. En materia de aguas sólo se contempla, porque así lo exige la normativa

urbanística al respecto, una planta de potabilización del agua, pero para nada se contempla ni se exige una depuradora de aguas residuales. Que dicho documento notarial tuvo acceso al Registro sin tacha por parte del titular del Registro. 6. Que una vez producida la inscripción registral de los Estatutos se constató la existencia de error al redactar los estatutos en el apartado d) del artículo 1.º, cuando en la urbanización nunca ha existido el sistema de depuración de aguas residuales, ni ha sido exigida por la autoridad urbanística. 7. Por ello se realizó una rectificación del citado artículo por escritura de 18 de noviembre de 1999, tal como queda constatado en el Hecho I. Que a dicho documento se acompañaba certificado de la Dirección Técnica de la obra de urbanización en el que se especifica que «el Proyecto que regula la ejecución de las obras no incluye una depuradora de aguas residuales particular para la urbanización». 8. Que como fundamentos de derecho hay que señalar que la Registradora no determina en la nota si el defecto es subsanable o insubsanable y, en su caso, método para la subsanación, requisito esencial conforme a la normativa legal vigente. Que conforme se deduce del artículo 17.1.^a de la vigente Ley de Propiedad Horizontal la suspensión de servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen tres quintas partes de las cuotas de participación. Que la modificación llevada a cabo en los estatutos referidos no supone una alteración sustancial de los mismos que exija un quórum especial ni mucho menos la unanimidad de los comuneros, sino una nueva rectificación de un concepto erróneo.

IV

La Registradora de la Propiedad en defensa de los anota informó: Que después de inscribir los Estatutos de la Comunidad de Propietarios se enajenaron varias fincas de la urbanización, por lo que existen titulares registrales de los predios independientes resultantes que gozan de la protección judicial de los artículos 13, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal. Que si en el caso objeto de este recurso se refiere a un supuesto de rectificación de un asiento registral regulado en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria y concretamente en su apartado d), ya que el error procede del defecto del título que motivó el asiento, con la particularidad en este caso de que lo que se trata de rectificar es un asiento de los estatutos de la comunidad. Que mediante la rectificación se priva a la urbanización de un servicio que, por error o no, aparece contenido en el asiento registral, y, por tanto, cognoscible por los futuros adquirentes, que han podido efectuar su adquisición en la creencia de la existencia de un servicio, que pueda encontrar su justificación en la misma importancia de la urbanización. Que al tratarse de la rectificación de una norma de los estatutos de la urbanización por la que se establece un servicio común atribuido como titularidad «ob rem» a los propietarios de la urbanización, sería preciso el consentimiento de todos ellos, siendo suficiente el acuerdo favorable de la Junta de Propietarios por aplicación del artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, de 6 de abril de 1999, directamente aplicable a los conjuntos inmobiliarios privados. Que el artículo 24 de dicha Ley ofrece un concepto claro de complejo inmobiliario. Si concurren los tres presupuestos fácticos que dice el artículo citado, como ocurre en este caso, existe el complejo inmobiliario y ello implica dos consecuencias jurídicas: sometimiento del mismo al artículo 396 del Código Civil y a las disposiciones imperativas de la Ley de Propiedad Horizontal. Que hay que admitir que la regla general para la adopción de acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad sigue siendo la unanimidad y ello es así por afectar directamente al contenido esencial del derecho de propiedad de cada uno de los integrantes de la comunidad, el cual no puede verse alterado ni destruido sin su consentimiento. Que, por tanto, se exige la unanimidad para alterar un servicio o instalación común, como ocurre en la escritura que es objeto del recurso, y ello con arreglo a la abundante jurisprudencia y doctrina de las Resoluciones recaída en relación al antiguo artículo 16.1 de la Ley de 1960, que sigue siendo plenamente aplicable. Que se recuerda lo que dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de octubre de 1999. Que, por último de la nota recurrida se desprende que la falta ha sido calificada como subsanable y en la misma consta el método para la subsanación.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón confirmó la nota de la Registradora fundándose en el informe de ésta.

VI

El recurrente apeló el autor presidencia manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que no hay que confundir el título constitutivo de la propiedad horizontal de un edificio con los estatutos de la comunidad que se limitan a regular la convivencia entre los propietarios.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 del Código Civil y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal (en la redacción que dio a ambos la Ley 8/1999), la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de octubre de 1999 y las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de mayo y 23 de junio de 2001;

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

Consta en el Registro inscrito, respecto de una finca, el régimen de propiedad horizontal. En la inscripción de dicho régimen figura dentro de los elementos comunes el siguiente: «y el sistema de depuración de aguas residuales y sus instalaciones anejas».

Con posterioridad, figuran transmitidos determinados elementos privativos de la propiedad horizontal.

Se presenta en el Registro escritura de modificación de estatutos otorgada exclusivamente por la promotora (que ya no es propietaria única), en la que, después de afirmar que en el Plan parcial no se contempla la depuración de aguas residuales, rectifica aquellos sustituyendo la frase transcrita por la siguiente: «y sistema de estaciones de bombeo, para transporte de aguas residuales hasta el colector general, y sus obras complementarias».

La Registradora suspende la inscripción por falta de acuerdo unánime de la Junta de propietarios.

La interesada recurre, el Presidente del Tribunal Superior desestima el Recurso, y aquélla apela.

2. El recurso no puede prosperar. El recurrente alega que para la modificación que se pretende basta la mayoría de tres quintos, después de la Ley 8/1999, pero, aunque ello fuera así -que no lo es-, es lo cierto que tal afirmación se basa en el solo hecho de que tal recurrente tiene tal participación en la Comunidad, pero ni siquiera existe reunión de la Junta de la Comunidad de Propietarios en la que se haya tomado acuerdo alguno. Todo ello sin olvidar, además, que un solo copropietario en ningún caso puede constituir mayoría personal de tres quintos que exige el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, además de la mayoría real.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto presidencial y la calificación de la Registradora.

Madrid, 14 de mayo de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

13400 *RESOLUCIÓN de 16 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid don Juan Cano Calvo, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 5, de Valladolid, doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de segregación y compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid Don Juan Cano Calvo, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad, número cinco, de Valladolid, doña María José Triana Álvarez a inscribir una escritura de segregación y compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Por escritura otorgada el día 30 de junio de 1999 ante el Notario de Valladolid, don Juan Cano Calvo, doña Elvira P. M., por si y en representación de don José P. S. segregó de un local comercial en la planta primera del edificio en régimen de propiedad horizontal, sito en Valladolid, calle Felipe II, número 10, finca registral 39157, otro para formar finca