venta, documento que se otorga el 17 de febrero de 1995, que contiene la elevación a público del contrato privado y la segregación de la parcela de 1.764 metros cuadrados, a la que es aplicable la exigencia de aportar como documento complementario, la licencia del Ayuntamiento autorizando tal segregación.

V

La Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1, Laredo, informó: Que cuando el Registro de la Propiedad obstaculiza con su interpretación y calificación la actuación judicial, obra inconstitucionalmente, es decir, contra los artículos 117.3 y 118 de la Constitución Española, dificultando el otorgamiento de la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución Española, así como la normativa orgánica judicial. Que la señora Registradora se niega a la inscripción de una escritura otorgada en cumplimiento de un fallo firme por faltar, a su juicio, un requisito meramente administrativo, una licencia municipal que, además, no exige para la segregación el artículo 242 de la Ley de Suelo.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria confirmó la nota de la Registradora fundándose en que ésta no ha violentado la exclusividad de la potestad jurisdiccional, cuando lo único que hace es exigir para la inscripción registral de una escritura otorgada en cumplimiento de una decisión judicial, un requisito establecido en una norma con rango de Ley y de plena vigencia.

VII

El Notario recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito del recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 118 de la Constitución Española; 1.252 del Código Civil; 11.3 y 182 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 259.3 de la Ley del Suelo, y 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción de una segregación de finca que es suspendida por el Registrador al no aportarse la pertinente licencia municipal, habida cuenta de que la correspondiente escritura se otorga en cumplimiento de lo dispuesto en una sentencia firme por la que se condena a los demandados a elevar a público un contrato privado celebrado en 1985 por el que éstos segregaban de una finca mayor, la parcela cuya inscripción se pretende y la vendían al demandado.

2. La inequívoca exigencia legal de la pertinente licencia o de la declaración municipal de su innecesariedad, para la división de terrenos (cfr. artículo 259.3 de la Ley del Suelo) obligan a confirmar el defecto impugnado sin que el hecho de que se trate de una escritura otorgada en cumplimiento de una sentencia firme pueda desnaturalizar tal conclusión so pretexto del general deber constitucional de cumplir las resoluciones judiciales firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española). Dicho deber debe cohonestarse con la eficacia relativa de la cosa juzgada (cfr. artículo 1.252 del Código Civil), y en todo caso su alcance debe ser determinado en función de los propios términos de la resolución a cumplir (términos que por otra parte han de acomodarse a las propias pretensiones planteadas por las partes —cfr. artículos 11.3 y 182 Ley Orgánica del Poder Judicial y 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), de modo que en función del genérico deber de cumplimiento de las resoluciones judiciales, no puede concluirse sin más que una sentencia en la que únicamente se decide sobre la autenticidad de un documento privado de segregación y venta (condenando a sus suscriptores a elevarlo a escritura pública), permita obviar exigencias legales añadidas que debieron observar en su día esos contratantes (la licencia de segregación), cuando sobre dichas exigencias ni se discute en el procedimiento seguido ni hay pronunciamiento alguno a la propia sentencia (ni podría haberlo sido, dada la no intervención de la correspondiente Entidad Local).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

Madrid, 17 de febrero de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

5914 *RESOLUCIÓN de 19 de febrero de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Yolanda Belmonte Cossio, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 2, don Mariano García Orduna, a inscribir una escritura complementaria de otra de propiedad horizontal, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Fuencisla Martínez Mínguez, en nombre de doña Yolanda Belmonte Cossio, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 2, don Mariano García Orduna, a inscribir una escritura complementaria de otra de propiedad horizontal, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

El 16 de septiembre de 1998, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid don Isidoro Lora Tamayo Rodríguez, las hermanas doña Yolanda y doña Blanca Belmonte Cossio, constituyeron en régimen de propiedad horizontal la casa sita en la calle de Alfonso XII, número 42, de dicha ciudad, finca registral número 99 del Registro de la Propiedad de Madrid número 2, que pertenecía a dichas señoras por mitad y pro indiviso.

El 7 de marzo de 1991, mediante escritura complementaria de la anterior, autorizada por el mismo Notario, las citadas señoras exponen que al determinar las distintas plantas de la casa número 42 de Alfonso XII debe considerarse incluida al final de su descripción la existencia en la planta cubierta o azotea de dos cuartos trasteros, señalados como cuarto trastero ático número uno y cuarto trastero ático número dos, anejos inseparables respectivamente: El uno al piso o vivienda exterior en planta primera —finca registral número 75.708— y el dos, al piso o vivienda ático o planta octava —finca registral 75.734—. En el otorgamiento tercero se dice: «A los efectos oportunos hacen constar que las señoras Belmonte Cossio son propietarias de la totalidad de los 20 elementos independientes que componen la referida casa número 42 de la calle Alfonso XII, de Madrid, por adjudicación que se les hizo en la mencionada escritura complementada por la presente, por lo que de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, dando a este acto, si necesario fuere, el carácter de Junta de propietarios, universal, que aprueba por unanimidad lo pactado».

II

Presentada la anterior escritura complementaria en el Registro de la Propiedad de Madrid número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado el precedente documento en el Libro Diario 67, asiento de presentación 460, se deniega su inscripción por implicar una modificación o alteración de la propiedad horizontal que afecta a su régimen constitutivo y apareciendo inscritas algunas de las fincas de aquélla, a nombre de terceras personas, con posterioridad a la inscripción de la división horizontal, es necesario el acuerdo por unanimidad de todos los propietarios afectados, de conformidad con los artículos 5 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. Siendo defecto insubsanable, no cabe tomar anotación preventiva. Contra la presente nota, cabe interponer recurso gubernativo, en el plazo de cuatro meses a contar desde su fecha, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia, y, en su caso, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Madrid, 28 de noviembre de 1995.—El Registrador accidental o interino, Mariano García Orduna».

III

La Procuradora de los Tribunales doña Fuencisla Martínez Mínguez, en nombre de doña Yolanda Belmonte Cossio, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: A) Que en lo referente a la nota de calificación: 1. No implicar una modificación o alteración de la propiedad horizontal que afecte a su régimen constitutivo. Que en la inscripción del régimen de propiedad horizontal, al describirse la planta semisótano de la casa, se incluye en la misma la ubicación de ocho cuartos trasteros que no son elementos comunes de copropiedad, al estar asignados como anejos inseparables a los diferentes pisos resultantes de la división; por tanto, se deduce que la omisión registral de los dos cuartos trasteros situados en la planta cubierta o azotea del edificio, que recoge el documento cuya inscripción se deniega, como únicos anejos inseparables de los pisos

reseñados en la misma, al modo previsto para el resto de los pisos y que por error u olvido no se hacen constar inicialmente en las correspondientes descripciones, no puede elevarse a la categoría y calificarse como modificación o alteración de la propiedad horizontal, sino como un complemento de ésta por omisión y subsanación o aclaración de dicho régimen, cumpliéndose lo preceptuado en el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal. 2. Haberse adoptado fehacientemente acuerdo unánime de todas las cuotas de copropiedad con anterioridad a la inscripción de fincas de la propiedad horizontal a favor de terceras personas. Que con posterioridad a la división horizontal de la finca en cuestión, a nombre de personas distintas de las señoras Belmonte Cossio, aparece la plaza de garaje o aparcamiento número 2 y la vivienda en planta séptima. Que hay que destacar que tales transmisiones (24 de mayo de 1991) son posteriores al otorgamiento del documento público de fecha 7 de marzo de 1991 y cuya inscripción se deniega. Que se adoptó por acuerdo unánime por el 100 por 100 de las cuotas de propiedad en aquel momento, a la vista de las prescripciones de la Ley de Propiedad Horizontal, dándose cumplimiento al artículo 16 de dicha Ley. B) Que basta lo anterior para afirmar que no cabe denegar el título no inscrito, por los mismos fundamentos y «a sensu contrario» a lo señalado en la nota recurrida. C) Que como fundamento de derecho se cita el artículo 5 en relación con el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal y las Resoluciones de 26 de noviembre de 1875 y 2 de febrero de 1950. Que en relación con el principio de fe pública registral hay que tener en cuenta las sentencias del Tribunal Supremo, entre otras, de 6 de febrero de 1994, 16 de noviembre de 1960 y la de 3 de diciembre de 1987 de la Audiencia Provincial de Cuenca. Que debe considerarse lo expresado en el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, en la medida que fue adoptado con carácter subsidiario y conforme a la Ley el acuerdo unánime del 100 por 100 de las cuotas de propiedad que figuran en el otorgamiento tercero de la escritura pública objeto del presente recurso, circunstancia que unida a la situación posesoria clara y patente de los dos trasteros cuya inscripción se deniega, la inexactitud subsanable del Registro, la falta de inscripción contradictoria u oposición de terceros adquirentes, son todas ellas razones que han de permitir el acceso al Registro de la escritura complementaria, por su carácter de título no inscrito y estimable, máxime cuando a nadie perjudica, no existiendo frente al mismo otro inscrito y ser anterior a las inscripciones de otras fincas a favor de tercero.

IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: Que las modificaciones en el título constitutivo, como lo son las de convertir en elementos que hasta entonces tenían el carácter de comunes en privativos de una vivienda determinada para poder afectar a tercero, han de constar inscritas con anterioridad en el Registro de la Propiedad, si no le afectan y si el acuerdo de modificación se produjo con anterioridad, pero no tuvo acceso al Registro, al tercero le es indiferente. Que la modificación del régimen de propiedad horizontal exige los requisitos de unanimidad de todos los propietarios afectados, de acuerdo con los artículos 5 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, pero estos propietarios son todos los que lo eran en el momento de solicitar la inscripción. Que otra cosa sería imponer a un tercero unas modificaciones que éste no conocía y que afectan a su derecho de propiedad sobre los elementos comunes de la casa. En este sentido la jurisprudencia es unánime.

V

El Notario autorizante del documento informó: Que se está en presencia de una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, a la que hay que aplicar el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. Que lo que ocurre es que estos propietarios no pueden ser otros que aquellos que existan en el momento de la adopción del acuerdo y, en dicho momento, los únicos propietarios existentes eran las partes comparecientes o representadas en la escritura objeto de este recurso. Que lo que se trata de inscribir en el Registro de la Propiedad es una escritura en la que consta el acuerdo válido unánimemente adoptado por la Junta de Propietarios y por los propietarios de las propiedades singulares afectadas. Que debe tenerse en cuenta que los acuerdos de la Junta de Propietarios, una vez que son firmes, son vinculantes tanto para los propietarios presentes como futuros. Que se trata de un acto de la Comunidad o Junta de Propietarios, sin más requisitos que la inscripción de la obra nueva en el Registro de la Propiedad y sin que el Registrador pueda en su calificación indagar quiénes componen la Junta para ver si coinciden o no con los titulares registrales. Que lo alegado por el Registrador de no afectar a tercero las modificaciones del título constitutivo que no haya tenido acceso al Registro de la Propiedad, deberá entenderse sustantivamente en el sentido que si el tercero las desconoce, serán los Tribunales de Justicia los que deberán decidir, pero no registralmente en el sentido de impedir la inscripción al no coincidir los titulares registrales con los propietarios que adoptaron el acuerdo.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose que una vez producida la inscripción de las fincas resultantes de la división horizontal llevada a cabo por las promotoras, la no inclusión entre las fincas resultantes de los cuartos trasteros convirtió, automáticamente, a éstos en elementos comunes, aunque de hecho permanecerán como anejos de dos fincas privativas, y la modificación de su «status» no puede hacerse de otro modo que a través de un acuerdo unánime de la Junta de Propietarios, de conformidad con los artículos 5 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal.

VII

La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 del Código Civil; 8, 13, 17, 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria, y 3, 4, 5 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal.

1. Se debate en el presente recurso acerca de la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad una escritura otorgada por los que, en aquella fecha, eran propietarios del inmueble, en la que, tras rectificar la descripción de un edificio diciendo que se olvidó incluir en ella dos cuartos trasteros en la planta ático, se adscriben como anejos inseparables a otros tantos pisos, elementos privativos de la propiedad horizontal ya constituida.

El Registrador deniega la inscripción de la escritura «por implicar una modificación o alteración de la propiedad horizontal que afecta a su régimen constitutivo y, apareciendo algunas de las fincas de aquélla a nombre de terceras personas con posterioridad a la inscripción de la división horizontal, es necesario el acuerdo por unanimidad de todos los propietarios afectados». El recurrente alega que la escritura fue otorgada por todos los que en aquel momento eran propietarios del inmueble. Ciertamente, la configuración de unos trasteros olvidados en la escritura inicial de constitución de la propiedad horizontal como anejos de elementos privativos implica una modificación del título constitutivo (cfr. artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal) que presupone el acuerdo unánime de todos los propietarios, pues, al no haber sido aquellos trasteros inicialmente incluidos entre los elementos privativos, tienen el carácter de elementos comunes del edificio constituido en régimen de propiedad horizontal (cfr. artículos 396 del Código Civil y 3 y siguientes de la Ley de Propiedad Horizontal). Si a eso se añade que, por exigencias del tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), la inscribibilidad de dicha modificación requiere que se haya otorgado por todos los que, en el momento en que se solicita la inscripción, aparezcan como propietarios de los distintos elementos privativos, ha de denegarse la inscripción pretendida, sin que pueda alegarse que la modificación cuestionada fue otorgada por quienes en su día ostentaban la propiedad de esos elementos privativos, por cuanto, para los titulares actuales, no producen efecto aquellas modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente (cfr. artículos 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y 13, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado confirmar la nota del Registrador y el auto apelado.

Madrid, 19 de febrero de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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