

didos en todo caso, se trata de consentir por anticipado, lo que se ratifica con cada adquisición la necesidad de aprobación de la junta para los actos a que se refiere el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal (Resoluciones de 31 de agosto de 1981 y 26 de febrero de 1988 y Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 1968 y 5 de mayo de 1986). Que conforme a lo dispuesto en el artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, los locales comerciales no están sujetos al mismo régimen que los demás elementos susceptibles de aprovechamiento independiente (viviendas, apartamentos, despachos, oficinas o similares), de modo que para ellos, si se constituyeren más elementos de los que se hicieron constar en la declaración de obra nueva, sólo se exige nueva licencia cuando del texto de la primera resulte que el número de locales constituye condición esencial de su concesión. Que solicitaba se estimara el recurso, en cuanto a estos dos puntos de la nota de calificación registral, se declarase, en cuanto a ellos, inscribible la escritura, y se condenara en costas al señor Registrador.

IV

El Registrador, en su informe de defensa de la nota, argumentó lo siguiente: Que el control de la legalidad que implica la calificación registral, en consecuencia con las presunciones de exactitud derivadas de los asientos registrales, exige atender no solamente a las numerosas disposiciones legislativas que se van promulgando, sino también a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que según el artículo 1 del Código Civil completará el ordenamiento. Dada esa jurisprudencia en materia de cláusulas estatutarias de divisiones, segregaciones, agregaciones y agrupaciones de la propiedad horizontal, el Registrador ha de replantearse el problema de la redacción de dichas cláusulas, no permitiendo la inscripción de las mismas cuando se redactan sin ninguna limitación, ya que es preciso hacer la salvedad de que no se perjudiquen elementos comunes del edificio ni quede afectada la seguridad del edificio. Que la licencia de obras que se acompaña no es la concedida originalmente, sino un complemento de la misma que la modifica. Dicha licencia consigna un local y no dice comercial. Que hay que tener en cuenta lo establecido en el artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

V

El Presidente del Tribunal de Justicia de la Comunidad Valenciana estimó el recurso interpuesto por el Notario de Alicante, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, contra los apartados 1 y 2 de la nota de calificación (únicos que se recurren) fundándose en los argumentos del recurrente, revocando en cuanto a los dos apartados, la nota del Registrador, declarando inscribible la escritura en lo que concierne a los extremos a los que los mismos afectan, sin hacer imposición de costas.

VI

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 del Código Civil, 7 y 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, 8.4.º de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 1 de abril y 31 de agosto de 1981 y 28 de abril de 1992 y 25 de octubre de 1996:

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se presenta en el Registro una escritura de declaración de obra nueva y constitución de Propiedad Horizontal. Entre las normas estatutarias figura la siguiente: «Los declarantes se reservan para sí y futuros titulares del local de planta baja (componente uno), la facultad de realizar en él toda suerte de divisiones, segregaciones, agregaciones o agrupaciones y demás actos similares, redistribuyendo o agrupando las cuotas que resulten y todo ello sin precisar el consentimiento de los restantes titulares del edificio, debiendo tan sólo comunicarlo a la Junta de Propietarios a los oportunos efectos». El Registrador, además de otro defecto no recurrido, suspende la inscripción por los siguientes defectos: «1) En el apartado 1.º de la letra B (el anteriormente transcrito) debe hacerse constar que lo estipulado es «sin menoscabo de la seguridad del edificio y siempre que no se perjudiquen los elementos comunes del mismo». 2) El mismo

apartado citado en el punto anterior no puede ser objeto de inscripción, toda vez que la licencia de obras únicamente ampara un local comercial». Recurrida la calificación en cuanto a los dos defectos anteriormente expuestos, el Presidente del Tribunal Superior estima el recurso, revocando la calificación. El Registrador apela el Auto Presidencial.

2. En cuanto al primero de los defectos, no puede mantenerse. En efecto, lo que se pretende con la norma estatutaria es no hacer necesario el consentimiento unánime de la Junta de la Comunidad de Propietarios para la realización de los actos que se enumeran, sin que sea preciso añadir que tales actos no pueden ir en contra de normas imperativas, pues, como dice el auto recurrido, las prevenciones legales delimitadoras del contenido y de las posibilidades de ejercicio de un derecho real cumplen su función por sí mismas, sin que necesiten la publicidad registral.

3. Igual camino ha de seguir el segundo de los defectos imputados. La cláusula correspondiente pretende igualmente soslayar el consentimiento de la Junta para la subdivisión del local, pero, declarándose ahora un solo local, la declaración de obra nueva es concorde con la licencia, sin que la inscripción del precepto estatutario tal como se pretende determine la exigencia o no en su día de la correspondiente licencia administrativa si se produjere la subdivisión del mismo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, revocando la calificación del Registrador y confirmando el auto presidencial.

Madrid, 18 de enero de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

4354

RESOLUCIÓN de 21 de enero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Ramón Caballero Fuñeles y doña Felicita Aira Rodríguez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Betanzos, don Antonio Gelabert González a cancelar una nota marginal de afección al pago del Impuesto de sucesiones, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Ramón Caballero Fuñeles y doña Felicita Aira Rodríguez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Betanzos, don Antonio Gelabert González a cancelar una nota marginal de afección al pago del Impuesto de sucesiones, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el 23 de junio de 1982, los esposos don José María S. P. y doña Matilde A. B., constante matrimonio y bajo el régimen de gananciales, compraron una finca a don Antonio G. G. y esposa, siendo inscrita al tomo 1.140 del Registro de la Propiedad de Betanzos, libro 126 de Sada, folio 21, finca número 11.584. Don José María S. P. falleció, en estado de casado con la señora A. B., el 10 de marzo de 1989, dejando de su matrimonio tres hijos, don José Antonio, doña Matilde y doña María S. A., habiendo otorgado testamento el 17 de octubre de 1980 por el que legaba a su esposa el usufructo universal y vitalicio de toda su herencia e instituía herederos, por iguales partes, a sus tres expresados hijos. Consta la aceptación de la herencia. Con fecha 11 de diciembre de 1996 se expidió nota simple informativa por el Registro de la Propiedad de Betanzos indicando que la referida finca se hallaba inscrita a nombre del señor S. P. y señora A. B., estando gravada con las cargas que se describen en dicha nota (cuatro anotaciones preventivas de embargo, un mandamiento de anotación preventiva de embargo y la afección durante cinco años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados).

El 16 de diciembre del mismo año, se otorgó escritura pública de compraventa por lo que los ahora recurrentes don Ramón Caballero Fuñeles y doña Felicita Aira Rodríguez, adquirieron la finca antes indicada, de doña Matilde A. B., doña María S. A. y don José Antonio S. A., como

únicos interesados en la herencia de don José María S. P., por precio de 24.500.000 pesetas comprometiéndose la parte vendedora a destinar el precio recibido a la cancelación de cargas antes referidas.

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad fue inscrita el 13 de febrero de 1997, a nombre de los compradores señor Caballero Fuñeles y señora Aira Rodríguez con vista de documentos sucesorios del causante, en el tomo 1.444 general, libro 203 de Sada, folio 163, finca 11.584, inscripción 3.^a, según nota puesta por el Registrador al final de dicha escritura, en la que consta el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota del Liquidador de 16 de enero de 1997, y por último se añade un cajetín que dice literalmente: La situación de cargas de la finca reflejada en este título no coincide con lo que resulta del Registro. La mencionada inscripción 3.^a de la finca se realizó sin que constase el pago del Impuesto de Sucesiones o, en su caso, la declaración de exención o no sujeción, como consecuencia de la transmisión hereditaria que resultaba del título inscrito. La declaración del Impuesto sobre Sucesiones fue presentada en la Oficina Liquidadora del partido, el mismo Registro de Betanzos, el 11 de septiembre de 1989, pues, el fallecimiento del causante se produjo en marzo de ese año, y la liquidación no se llevó a efecto hasta el 5 de noviembre de 1996, pendiente de pago.

Consecuentemente, el Registrador, después de inscribir el 13 de enero de 1997 la adquisición de los recurrentes procedió a extender nota marginal por la que la finca queda «afecta al pago del impuesto por la herencia de don José María S. P., presentada en la Oficina Liquidadora de ese partido bajo el número 4859/408-89 y pendiente de pago de la cantidad de 14.996.084 pesetas, según liquidaciones números S-847 a 850 y Actos Jurídicos Documentados 1.364, de fecha 5 de noviembre de 1996, sin mas cargas».

Los actuales titulares señor Caballero Fuñeles y señora Aira Rodríguez, presentaron en el Registro de la Propiedad de Betanzos, instancia, ratificada ante el Registrador, solicitando la nulidad y consiguiente cancelación de dicha nota o, subsidiariamente, la rectificación del error material eliminando la cuantía de las responsabilidades a que se haya afecta, cons-triñiéndolas a la parte proporcional del Impuesto de Sucesiones adeudado por la Herencia tantas veces reseñada.

II

Presentada la anterior instancia en el Registro de la Propiedad de Betanzos, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, presentado a las doce horas del 11 de octubre de 1999, bajo el asiento número 951 del Diario 76, el Registrador de la Propiedad que suscribe, no ha practicado la cancelación solicitada, porque habiéndose extendido la nota marginal en su día, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 100-3 del Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, como consecuencia de la transmisión hereditaria contenida en el título inscrito, y que en forma de tracto abreviado se expresa en la inscripción, no se acredita ahora causa alguna de las que provocan su cancelación. Tampoco se procede a la rectificación subsidiariamente solicitada, por resultar del artículo 100-3 del referido Reglamento, la afección de los bienes transmitidos al pago del Impuesto, sin referencia alguna a que dicha afección haya de ser proporcional al valor del bien. Contra la presente nota de calificación cabe recurso gubernativo por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia, presentado en el propio Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses a contar de la fecha de esta nota, conforme a los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Betanzos, 25 de octubre de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

III

Don Ramón Caballero Fuñeles y doña Felicita Aira Rodríguez interpusieron recurso gubernativo contra la anterior nota y alegaron, en síntesis: Que adquirieron e inscribieron en el Registro sin que constase la nota de afección que se combate, teniendo por tanto la condición de tercero hipotecario de conformidad con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Que el artículo 100.3 del Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones se refiere a los casos de autoliquidación o a las declaraciones que están pendientes de liquidación, pero no a las que ya fueron practicadas y se encuentran pendientes de pago, como es el caso. Que en todo caso la afección no debe alcanzar al total importe de las liquidaciones practicadas, que lo fueron en relación con la totalidad de la herencia, sino únicamente a la parte proporcional correspondiente al valor comprobado de la finca de que se trata, esto es, la parte correspondiente a un valor comprobado de 17.688.300 pesetas.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que la nota practicada es procedente, ya que el asiento principal es una inscripción de herencia y compra, como consecuencia del contenido de la escritura. Consiguientemente se practicaron las dos afecciones una por el Impuesto sobre Sucesiones y otra por Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 122 y 100 de los respectivos Reglamentos de dichos Impuestos. Que tampoco procede su cancelación bien en todo o en parte, por que, independientemente, de que su redacción o contenido sea, a juicio de los recurrentes, más o menos apropiado, la nota está cumpliendo la función que le asigna el artículo 9-1 del Reglamento del Impuesto, no acreditándose ninguna de las causas de cancelación reguladas en el artículo 100-4 del mismo.

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 74 de la Ley General Tributaria, 1, 40, 82 y 254 de la Ley Hipotecaria, 9, 99 y 100 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y las Resoluciones de este Centro Directivo de 21 de enero de 1993 y 10 de diciembre de 1998.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se inscribe en el Registro la venta hecha por los herederos del titular registral de una finca. Presentándose únicamente la autoliquidación del impuesto de Transmisiones, el Registrador practica dos notas de afección al pago del impuesto: Una de afección al pago del impuesto de Transmisiones y otra al pago del de Sucesiones; los adquirentes, ahora titulares registrales, entendiendo que la segunda de las notas de afección se ha practicado erróneamente, solicitan mediante instancia ratificada ante el Registrador, la cancelación de dicha nota y, subsidiariamente, que la finca adquirida quede afecta solamente al pago del Impuesto de Sucesiones por la parte proporcional que correspondería a la misma en el total caudal hereditario; el Registrador no practica la cancelación por no concurrir ninguna de las causas que la justifican, según el artículo 100.3 del referido Reglamento. Tampoco accede a la petición subsidiaria por no estar prevista legalmente. Los solicitantes apelan la calificación. Desestimado el recurso, apelan el auto presidencial.

2. Dos son las vías que establece la legislación para garantizar a la Hacienda Pública la afección de los bienes al pago de los impuestos de Transmisiones y Sucesiones establecida en el artículo 74 de la Ley General Tributaria: Una, la de impedir la inscripción del acto traslativo si no se acredita el pago del impuesto correspondiente (cfr. artículos 254 de la Ley Hipotecaria y 100.1 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones), y otra, la nota de afección al pago del impuesto establecida en el artículo 100.3 de este Reglamento para el caso de que se encontrare pendiente de liquidación una determinada transmisión sujeta a este impuesto. Sin entrar ahora en el tema de cuál es el sistema más adecuado en el caso presente, es lo cierto que el Registrador entendió que era más idóneo este segundo sistema y que el asiento de afección está bajo la salvaguardia de los Tribunales.

3. En consecuencia, para proceder a la cancelación de dicha nota sería preciso, bien que se acredite el pago del impuesto o el transcurso del plazo de caducidad de dicha nota (cfr. artículo 100.4 del reglamento del Impuesto de Sucesiones), cosa que no ocurre en el presente caso, bien que medie consentimiento de la Hacienda Pública que es el titular registral o resolución judicial firme que ordene dicha cancelación (cfr. artículo 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

4. La argumentación del recurrente de que él es un tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria es irrelevante, pues nada tiene que ver el precepto expresado con los hechos que concurren en el presente recurso.

5. También carece de todo fundamento la pretensión de que se concrete la afección a la cantidad que corresponda al bien comprado, pues

la legislación vigente (vid. disposiciones citadas en el «vistos») establece con claridad la sujeción de todos los bienes al pago del impuesto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 21 de enero de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

4355

RESOLUCIÓN de 22 de enero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por don Maudilio García Gómez, contra la negativa del Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina, número 1, doña María del Carmen de la Rocha Celada, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación de la Registradora.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Francisco Javier Recio del Pozo, en nombre de don Maudilio García Gómez, contra la negativa del Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina, número 1, doña María del Carmen de la Rocha Celada, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación de la Registradora.

Hechos

I

Don Mauricio García Gómez, promovió expediente de dominio número 56/98, ante el Juzgado de Primera Instancia, número 1 de Talavera de la Reina, para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la finca urbana (registral 33.873), número sesenta y dos, piso-vivienda D, sito en la planta primera del edificio de Talavera de la Reina, calle —, sin número, con acceso por el portal y escalera, número 4, inscrita a nombre de doña Amparo C. P., doña Dorotea C. F. y doña María Eloisa J. J., alegando haberla adquirido por compra de don Alejandro G. C., mediante contrato privado suscrito el 19 de septiembre de 1986.

El 5 de marzo de 1999, se dictó auto en el que considerándose justificado el dominio a favor de don Maudilio García Gómez, en lo que respecta a la finca urbana referida, se acuerda la inscripción de dicho dominio a su nombre en el Registro de la Propiedad, disponiendo la cancelación de la inscripción contradictoria vigente obrante en el Registro.

II

Presentado el citado testimonio en el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina, número 1, fue calificado con la siguiente nota: «No practicada la inscripción del presente documento por los siguientes defectos: 1. Por no constar si han sido citados en el expediente los titulares registrales o sus causahabientes tres veces -una de ellas personalmente- al tener el asiento contradictorio, cuya cancelación de ordena, menos de treinta años de antigüedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 286 del Reglamento Hipotecario. 2. Por no acreditarse las circunstancias personales del promoviente del expediente conforme a lo dispuesto y exigido por el artículo 51 del Reglamento Hipotecario. 3. Por no ordenarse exactamente la inscripción que ha de ser objeto de cancelación. 4. Por no constar si se ha citado y la forma en que se ha hecho a los titulares de las cargas que gravan la finca, de conformidad con lo dispuesto en la regla 3.ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria en relación con los artículos 285 y 286 del Reglamento Hipotecario y concordantes. 5. Por no constar si los edictos para las citaciones se han publicado en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, según lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, regla 3.ª, párrafo 2.º. 6. Porque al ser el expediente de dominio de reanudación de tracto un procedimiento excepcional no puede utilizarse cuando, como en el presente caso, hay una simple ruptura en el orden de titularidad, por lo que procede es elevación a público del documento privado, previo pago de los impuestos que correspondan. Y siendo insubsanable el último de los defectos señalados, se deniega la inscripción. Contra la presente nota de calificación podrá interponerse recurso guber-

nativo dentro del plazo de tres meses a contar de la fecha de la nota por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, conforme a lo dispuesto en el artículo 113 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Talavera de la Reina, a 29 de junio de 1999. El Registrador. Fdo.: María del Carmen de la Rocha Celada.»

III

El Procurador de los Tribunales, don Francisco Javier Recio del Pozo, en nombre de don Maudilio García Gómez, interpuso recurrente gubernativo en cuanto al defecto número 6 de la nota de calificación, y alegó: 1. Que con anterioridad a la denegación de inscripción del auto que es objeto de este recurso, el mismo Registro ha procedido a la inscripción de autos de expediente de dominio con iguales circunstancias y referidos al mismo inmueble. 2. Que se ha producido una vulneración del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que establece tres medios de rectificación del Registro, pudiendo el interesado elegir indistinta y libremente el que crea más adecuado. 3. Que carece de total y absoluta viabilidad, tanto práctica como jurídica, la solución dada en el punto sexto de la calificación registral que ahora se recurre, aunque sería posible la elevación a público del documento privado de compraventa, dicha escritura en ningún caso podría inscribirse por cuanto que ninguna de las partes otorgantes aparece como propietarios en el Registro de la Propiedad, toda vez que se trataría de una transmisión posterior a la última inscripción. 4. Que como fundamento de derecho hay que señalar los artículos 40, a), 158, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria y 272 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de 15 de noviembre de 1990, entre otras.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que admitidos los demás defectos de la nota de calificación y siendo sólo recurrido el referente a que el expediente de dominio es un procedimiento excepcional, se mantiene la nota en cuanto a dicho defecto, porque según la doctrina mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas Resoluciones, entre las que cabe destacar la de 21 de junio de 1991, el expediente de dominio no es el procedimiento adecuado o apropiado cuando se conocen las sucesivas transmisiones del titular registral al promotor del expediente, pero falta la acreditación suficiente del acto transmisivo a favor del recurrente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), así como los títulos formales adecuados para la inscripción. Que el expediente de dominio es titulación supletoria que no procede cuando existe o es fácil de conseguir la titulación ordinaria y debe realizarse cuando no se trate de suplir sino de eludir ésta (Resolución de 5 de julio de 1991). Que el expediente de dominio es inaplicable cuando se trata de obtener la extinción de asientos definitivos sin las garantías que el juicio declarativo ofrece (Resoluciones de 16 de julio de 1973 y 29 de agosto de 1983). Que la Resolución mencionada por el recurrente y la de 5 de julio de 1991, ha sido superada no solo por la primera citada sino por reiteradas resoluciones posteriores, como las de 24 de enero de 1994, 1 de julio de 1996. Que en cuanto a otros expedientes de dominio, calificados e inscritos por Registradores precedentes, no puede alegarse en virtud de lo que afirma la Resolución de 5 de febrero de 1988.

V

El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia, número uno, de Talavera de la Reina, informó: Que en el caso que se estudia no existe una sucesión de titulares, sino una verdadera ruptura en el tracto registral, tratándose de una hipótesis de adquisición, por parte del promotor del expediente, que no trae causa directa de un titular inscrito; y, por tanto, no le es aplicable la doctrina expuesta por la Registradora.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, revocó la nota de la Registradora fundándose en que existen titulares intermedios no inscritos que justifican el expediente de dominio para hacer realidad el tracto.

VII

La Registradora de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que la existencia de titularidades intermedias no justifica el expediente de dominio para reanudar