

(artículo 882 del Código Civil). Hay que atenerse a lo que dicen los artículos 882, 883 y 885 del Código Civil. Que los títulos hábiles para inscribir los legados de inmuebles determinados vienen recogidos en el artículo 81 del Reglamento Hipotecario. Que de estos preceptos se deduce el principio general de que hay que partir de la adquisición de la propiedad del legado de cosa específica por parte de los legatarios desde la muerte del causante, aunque debe pedir su entrega al albacea si está facultado para ello o a los herederos, en todo caso. Que, por tanto, únicamente al legatario corresponde el ejercicio de las facultades y acciones derivadas de su titularidad dominical. Que así lo establece la Sentencia del Tribunal Superior de 25 de mayo de 1992 y la Resolución de 20 de septiembre de 1988. Que una de las facultades dominicales que por tanto corresponderían al legatario de cosa específica es decidir sobre la constitución del inmueble en régimen de propiedad horizontal para lo cual la Ley de Propiedad Horizontal exige el consentimiento unánime de todos los propietarios, impidiendo la falta de uno de ellos la válida constitución del mismo. Que, en virtud de lo expuesto, se procede a ratificar la nota de calificación.

### Fundamentos de Derecho

Vistos: artículos 882, 885 y 1023 y siguientes del Código Civil; 2 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal; Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de febrero de 1971, 25 de mayo de 1984, 24 de septiembre de 1991 y 24 de junio de 1995 y Resoluciones de este Centro Directivo de 18 de febrero de 1991, 18 de julio de 1995 y 5 de junio de 1998.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción de la constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal, habida cuenta de la concurrencia de las siguientes circunstancias de hecho:

El edificio, que constituye una única finca registral, se haya inscrito a favor de determinada persona, hoy fallecida.

El titular registral otorgó testamento en el que legaba a distintas personas las diferentes viviendas y locales en que físicamente se halla distribuido el edificio, y después instituye herederos a seis personas, que eran además beneficiarias de casi todos los legados de aquellas viviendas y locales.

El título constitutivo del régimen de propiedad horizontal es otorgado por los seis herederos y todos los legatarios, salvo uno, el beneficiado con el legado del piso cuarto derecha.

El Registrador suspende la inscripción por no mediar el consentimiento de dicho legatario, conforme exige el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, dado que según el artículo 882 del Código Civil, el legatario de cosa específica adquiere su propiedad desde la muerte del testador.

El Notario recurrente alega que al no estar constituido el régimen de propiedad horizontal al tiempo de fallecimiento del causante, no puede considerarse que estemos ante legados de cosa específica, pues tal especificación se hará con ocasión de la constitución de aquel, cosa que solo los herederos podrán hacer antes de la entrega de los legados.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que el régimen de propiedad horizontal comienza desde el momento mismo en que alguna de sus partes susceptibles de aprovechamiento independiente pasa a la propiedad de un tercero, aun cuando no se hubiera formalizado aun el denominado «título constitutivo de la propiedad horizontal» (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de febrero de 1971; 25 de mayo de 1984; 24 de septiembre de 1991; 24 de junio de 1995; y Resoluciones de 18 de junio de 1991; 18 de julio de 1995; 5 de junio de 1998), doctrina esta que ha sido confirmada por la reciente ley 8/1999, de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal (cfr. su artículo segundo que da nueva redacción al artículo 2 de esta última).

3. Por otra parte, es indudable que a los legados ahora cuestionados no puede negárseles su carácter de legados de cosa específica y determinada, por el solo hecho de que esta determinación no conste en un título formal cual es el que se denomina, como se acaba de decir, «título constitutivo del régimen de propiedad horizontal», desconociendo con ello, la propia realidad física del edificio en cuestión, y la preexistencia material como partes ya individualizadas y susceptibles de aprovechamiento independiente de los objetos legados, que va implícita en la propia disposición de éstos.

4. Si a lo anterior se añade la propia previsión del artículo 882 del Código Civil, sobre el momento de transmisión de la propiedad de la cosa legada en los legados de bienes específicos y determinados, y se tiene en cuenta que la necesidad de entrega de aquella por los herederos o albacea facultado expresamente (cfr. artículo 885 del Código Civil), tiene por finalidad esencial salvaguardar los derechos de acreedores y legatarios y no un interés propio y específico de los herederos distinto del de asegurarse una responsabilidad limitada por las deudas de la herencia

(cfr. artículos 1023 y siguientes del Código Civil), habrá de concluirse que el otorgamiento del «título constitutivo del régimen de propiedad horizontal» en el caso debatido corresponderá a los propios legatarios de las distintas viviendas y locales que integran el edificio, lo cual, además, es plenamente coherente con una adecuada valoración de los intereses concurrentes, pues, no es a los herederos sino a los legatarios a quienes concierne y afecta la fijación de las cuotas que en el total edificio corresponden a los bienes que les han sido legados.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota impugnada.

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, 26 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 1 de San Sebastián.

**21021** *RESOLUCIÓN de 27 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante número tres, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de compraventa y subsanación, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante número tres, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de compraventa y subsanación, en virtud de apelación del señor Registrador.

### Hechos

#### I

Por escritura otorgada el 7 de julio de 1999, ante el Notario de Alicante, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, doña María Dolores L.N. vendió, con pago aplazado y condición resolutoria por falta del mismo, una finca que se segregaría de la finca registral 30.917, con una superficie de 2.272 metros cuadrados, siendo los adquirentes don Jesús S.R. y don Alfonso R.G. Impagado en su día el importe aplazado se ejerció la condición resolutoria, notificada y aceptada por los adquirentes. Con posterioridad a esta resolución por don Alfonso R. G., se procedió a comprar a doña María Dolores L.N. la dicha finca, pagando el importe total del precio, otorgándose a tal efecto escritura pública de segregación y compraventa en la que se hacía constar que únicamente se vendía la mitad en proindiviso de la citada finca, cediéndole al mismo tiempo todos los derechos y participaciones de la otra mitad indivisa de la finca formada por segregación, siendo un error de los comparecientes ya que en realidad se procedía a la venta del pleno dominio de la citada finca, de la que se liquidó la totalidad del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y el impuesto de la segregación efectuada, finca esta segregada con el número registral 55.032. Con posterioridad al otorgamiento de dicha escritura, la señora L.N., representada por don Jaime S.R., y el señor R.G. y su esposa, proceden en escritura pública a subsanar y complementar la anterior escritura de segregación y compraventa referida antes, otorgando que la venta que se hacía lo era del pleno dominio; en esta misma escritura de subsanación don Alfonso R.G. su esposa, venden y transmiten la dicha finca a don Jesús S.R. y a su esposa para su sociedad de gananciales.

#### II

Presentada la anterior escritura de subsanación y compraventa para su inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 3 de los de Alicante fue calificada con la siguiente nota: « No practicada operación alguna respecto del precedente documento, toda vez que para proceder a su calificación es necesario que se aporte, junto con el mismo, la escritura que es objeto de subsanación. Asimismo, la carta de pago del impuesto aportada para su archivo, no concuerda en cuanto a las cantidades con el cajetín

consignado a pie de escritura por la Consellería de Hacienda. debe de contener dos liquidaciones: una por la modificación y otra por la compra-venta. Falta también acreditar el pago del Impuesto respecto de las operaciones consignadas en los exponendos I, II y III. Se hace constar que para inscribir la variante descriptiva de la finca consignada en el documento será necesario que en su día se aporte certificación municipal acreditativa de dicho extremo. Contra esta nota y en el plazo de tres meses a contar desde su fecha, cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la forma a que se refiere los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Alicante, 5 de octubre de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

### III

El Notario de Alicante, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que es obvio que ha de presentarse la escritura subsanada. Que para hacer constar la variación descriptiva de la finca no hace falta acompañar certificado alguno (Auto del Presidente del Tribunal de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 12 de julio de 1999, recurso 36/98 y 30 de septiembre de 1999 recurso 13/99). Que por lo que se refiere a los aspectos fiscales, de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado resulta que el Registrador no puede suspender la inscripción so pretexto de error o deficiencias en la liquidación del impuesto. Además la misma Dirección deja claro que la «nota» del pago del impuesto es uno de los medios de prueba, si bien especialmente adecuado, pero que puede ser suplido por la «carta de pago» de linderos.

### IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que en cuanto al primer defecto, dado que el señor Notario lo considera obvio, no se hace ningún tipo de observación, por lo que queda confirmado. Con respecto al segundo defecto, el Notario no ha testimoniado la carta de pago, por lo que sustrae los medios necesarios para comprobar la existencia del defecto, y deja en una total indefensión al Registrador, que no guardó copia, elevando protesta formal por la falta de presentación de dicho documento o de su testimonio. Que todo el informe elaborado por el Notario desvía la atención sobre lo que realmente dice la nota de calificación, que no es ni más ni menos que la carta de pago acompañada no coincidía con la nota al pie del título, y más cuando hay dos hechos imponderables, por lo que el documento deberá llevar dos sellos, uno por cada uno de ellos, y no uno sólo, por ello es de plena aplicación la doctrina de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de julio de 1.998. que reitera la de 15 de diciembre de 1.997, cuando se refiere como medio probatorio a la carta de pago debidamente cumplimentada que contenga las especificaciones necesarias para que el Registrador pueda apreciar su correspondencia con el acto o negocio inscribible. Que por lo que se refiere al tercer defecto, falta, también, acreditar el pago del impuesto de las operaciones contenidas en los exponendos I, II y III de la escritura, pues es testigo de una peculiar conciencia fiscal, tanto de los sujetos pasivos como de los gestores que autoliquidan exenta una operación y que pretenden salpicarle como funcionario responsable, no sólo con ello, sino con los hechos imponderables que como antecedentes se reflejan en el documento y cuya liquidación tampoco se justifica, señalando que el artículo 254 de la Ley Hipotecaria exige la previa acreditación de los pagos para su inscripción y el artículo 256 del mismo texto legal que las cartas de pago de los impuestos satisfechos por actos o contratos sujetos a la inscripción se presentarán y quedarán archivadas en el Registro, siendo responsable directo de las cantidades dejadas de percibir el Registrador. Que, por lo que respecta al cuarto defecto, se hace constar que para inscribir la variante descriptiva de la finca consignada en el documento, será necesario que en su día se aporte certificación municipal acreditativa de dicho extremo y que los autos aportados por el recurrente están apelados ante la Dirección General y no tienen carácter vinculante, manteniendo su tesis, basada en la necesidad de que se aporte un certificado municipal que acredite la realidad de dicho cambio, siendo una medida de seguridad preventiva que hace realmente fiables los datos que acceden al Registro de la Propiedad y en los que confían los que contratan basados en la publicidad que las inscripciones ofrecen estableciendo el artículo 51,2 b de la Ley 13/96 de 30 de diciembre que estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que al Notario le constaren y el artículo 437, segundo del Reglamento Hipotecario que los interesados podrán solicitar la extensión de nota marginal expresando la variación de conformidad con el correspondiente oficio de la Alcaldía.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana estimó el recurso interpuesto contra los defectos segundo tercero y cuarto de la nota de calificación del Registrador, revocándola en cuanto a los puntos antes dichos, quedando excluido el defecto primero, por cuanto el Notario no lo impugna.

VI

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

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 254 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento y 51.Dos b) de la Ley 13/96, así como la Resolución de este Centro Directivo de 20 de marzo de 2002.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: a) Se presenta en el Registro una escritura de subsanación y complemento de otras anteriores, las cuales no han tenido acceso al Registro. b) El Registrador no practica operación por los siguientes defectos: 1) Es necesario aportar los documentos que son objeto de subsanación. 2) La carta de pago no concuerda con el cajetín de pago del impuesto. 3) Falta también acreditar el pago del impuesto en las operaciones consignadas en los exponendos I, II y III (se refiere a los documentos que son objeto de subsanación o complemento). 4) Para inscribir la variante descriptiva de la finca es necesaria certificación del Ayuntamiento (se refiere a que la misma linda con una calle no nombrada y ahora en el título se manifiesta por los otorgantes que la finca tiene su acceso por calle Mar Muerto n.º 4). El Notario recurre la calificación, excepto en lo que se refiere al defecto primero. El Presidente del Tribunal Superior estima el recurso, apelando el Auto el Registrador.

2. El defecto señalado en el primer párrafo no se recurre, por lo que queda firme. Ello soluciona también el que se aduce en el párrafo tercero, pues, si son necesarios los documentos complementados o subsanados, deberá, igualmente, acreditarse respecto de los mismos el pago de los impuestos correspondientes.

3. En cuanto al defecto de que la carta de pago aportada no concuerda con el cajetín al pie del título, hay que afirmar que, como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), la nota al pie del título expresiva de la presentación de la autoliquidación es suficiente para la inscripción, sin perjuicio de que el Registrador, si lo estima procedente, pueda poner en conocimiento de las autoridades fiscales lo que considere oportuno.

4. Tampoco es precisa acreditación alguna cuando, figurando la finca inscrita «en una calle sin nombre», se declara ahora el nombre y número de dicha calle, puesto que tal declaración no es más que un complemento, y no una rectificación del dato registral.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto, revocando el auto presidencial, en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

Madrid, 27 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

**21022** RESOLUCIÓN de 28 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Rebollo Alonso, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Tordesillas, doña Marta Polvorosa Díez, a practicar una anotación preventiva de querrela.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Rebollo Alonso, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Tordesillas, doña Marta Polvorosa Díez, a practicar una anotación preventiva de querrela.