

Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común establece que « las copias de cualesquiera documentos públicos gozarán de la misma validez y eficacia que éstos siempre que exista constancia de que sean auténticas». Esta constancia se acredita mediante la diligencia de compulsas.

IV

El Registrador en el informe de defensa de la nota alegó lo siguiente: Que el documento compulsado no es título inscribible en el Registro de la Propiedad, pues su admisión supondría una vulneración del artículo 3 de la ley Hipotecaria. (Resoluciones de 12 de mayo de 1998 y 8 de febrero de 2002). Que el documento calificado no contiene nota de la Oficina Liquidadora de haberse pagado el impuesto o de su exención, no sujeción o prescripción (artículos 254 de la Ley Hipotecaria y 54 del Texto refundido del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados, acompañándose fotocopia compulsada de la carta de pago vulnerando el apartado 13 del artículo 51 del Reglamento Hipotecario (Resolución de 15 de febrero de 1997). Que el derecho de retracto no se ejercitó dentro de plazo, pues, el adquirente presentó ante la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, con fecha 28 de Enero de 1999, acta notarial, en la que pone de manifiesto una serie de hechos, acompañado copia autorizada de escritura acreditativa de la propiedad de las fincas objeto de retracto, y ésta es la fecha en que tuvo conocimiento la Administración (sentencia del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 2000). Que el derecho de retracto debió ejercitarse por la vía judicial, artículo 249, 7.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Que no se cumple lo dispuesto en el artículo 1518 del Código Civil ni en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1954. Que inscribir el documento calificado sin consentimiento del titular registral implica una vulneración de los artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria. Que los anteriores preceptos están en relación con artículos 1-3 y 38 de la Ley Hipotecaria que consagran el principio de legitimación registral.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 249, 7.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 10.3 de la Ley andaluza 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, 24 de la Ley andaluza 2/89, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, la Sentencia del Tribunal Constitucional 170/89, de 19 de octubre y las Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de diciembre de 1973, 10 de junio de 1988, 17 de enero de 1992, 14 de octubre de 1993 y 14 de febrero y 20 de diciembre de 1994.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si el ejercicio por la Comunidad de Andalucía de un derecho de retracto establecido por la normativa administrativa autonómica para la protección de Espacios Naturales puede realizarse por la vía administrativa, o es necesario ejercitarlo ante los Tribunales ordinarios.

2. El hecho de que un derecho de retracto tenga su origen en una norma administrativa, como es el que aquí se ejercita, no trae como consecuencia obligada que pueda ejercitarse mediante un procedimiento meramente administrativo, pues, como ha dicho el Tribunal Supremo (cfr. Sentencia de 10 de junio de 1988), a efectos de competencia atribuible a la jurisdicción civil y a la jurisdicción contencioso-administrativa, deben distinguirse los llamados «actos de la administración» de los «actos administrativos» pues, sentado que sólo estos últimos son susceptibles de la vía administrativa, dicha calificación la merece solamente aquellos actos que, junto al requisito de emanar de la Administración Pública, como consecuencia de un actuar de ésta con facultad de «imperium» o en el ejercicio de una potestad que solo ostentaría como persona jurídica-pública, y no como persona jurídica-privada, pues cuando la Administración contiene con el particular sobre cuestiones atributivas de propiedad sobre un bien originariamente privado, sin base en el ejercicio de facultades de expropiación forzosa, y concretamente, en relación a la titularidad, adquisición y contenido de la propiedad y demás derechos reales, deberá ser resuelto por el Juez ordinario, como consecuencia del principio secular básico en Derecho administrativo de atribuirse a la jurisdicción ordinaria la defensa del administrado frente a la ingerencia sobre bienes de su propiedad, salvo cuando se ejerciten potestades administrativas, que inexcusablemente tienen que venir atribuidas mediante norma con rango de ley, de tal manera que, cuando —como en el presente caso— esa atribución no se produce, y la Administración actúa en relaciones de Derecho privado, como es la adquisición de bienes de tal índole, el control de esa situación administrativa debe quedar reservada a los Tribunales ordinarios, cuestión que, además, viene reforzada al establecerse en el artículo 249, 7.º de

la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil que las acciones de ejercicio del derecho de retracto de cualquier tipo deben ventilarse en juicio declarativo ordinario.

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

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, 10 de diciembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 3 de Almería.

2464

RESOLUCIÓN de 11 de diciembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Ana María y don Edmundo Cernuda González contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Valladolid, número cinco, doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de rectificación de otra de división horizontal y extinción de condominio.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Alberto Julián Arribas Carrión, en nombre de doña Ana María y don Edmundo Cernuda González contra la negativa del Registrador de la Propiedad, de Valladolid, número cinco, doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de rectificación de otra de división horizontal y extinción de condominio.

Hechos

I

Por escritura autorizada el 4 de agosto de 1999 por el Notario de Valladolid, don Manuel Sagardía Navarro, rectificada por otra, autorizada ante el mismo Notario, de 15 de marzo de 2002, se procede por parte de los propietarios de la finca registral 2.028, a constituir dicho inmueble en régimen de propiedad horizontal, fijar los estatutos por los que se ha de regir el mismo, regulando a través de dichos estatutos la futura cesión de un Pasaje, por su carácter de Patrimonio Cultural de la ciudad, al Ayuntamiento de Valladolid, constituir servidumbre sujeta a condición suspensiva sobre dos departamentos de la división horizontal y a extinguir el condominio existente entre los distintos departamentos resultantes de la Propiedad Horizontal.

II

Presentadas las anteriores escrituras en el Registro de la Propiedad, número cinco de Valladolid fueron calificadas con la siguiente nota: «...Se ha denegado: 1) El carácter definitivo de la manifestación efectuada en el apartado B de la cláusula cuarta de la escritura autorizada el 4 de agosto de 1999 por el Notario de Valladolid, don Manuel Sagardía Navarro, número 3.567 de su protocolo, relativa a que el cincuenta por ciento o mitad de la parte indivisa de todas las fincas que se adjudican a dona Victorina Valentín Berdejo —no Victorina Valentín Bermejo como figura en dicho apartado sean las que tengan el carácter de reservables. La manifestación contenida en dicho apartado de que “teniendo en cuenta que en esta escritura un derecho ineludible como es la extinción de un condominio, con personas ajenas o de tres familias, derecho regulado en el artículo 400 del Código Civil y preferente a cualquier otro; de tal manera que la existencia de esta reserva no puede enervar aquel derecho erga omnes ni afectar la carga de reserva a terceros intervinientes en el condominio y en concreto en las fincas resultantes de la extinción”. HECHOS: mediante la escritura autorizada el 4 de agosto de 1999 por el Notario de Valladolid don Manuel Sagardía Navarro, número 3.567 de su protocolo, rectificada por la autorizada el 15 de marzo de 2002 por dicho Notario señor Sagardía Navarro, número 1.009 de su protocolo, se procede por parte de doña Ana María y don Edmundo Cernuda González y doña María Jesús Cernuda Gervás, doña María del Carmen Revilla Valverde, don Juan y doña María Cernuda Revilla, doña María Ángeles Valentín Valentín, doña María del Pilar Valentín Valentín, don Alberto Valentín Zaera, don Enrique Valentín Zaera, doña Susana Valentín Zaera, doña Mercedes Valentín Zaera, doña María Luisa Zaera Torbado y doña Victorina Valentín Berdejo, dueños

que eran en proindiviso de la casa sita en Valladolid, en la calle Fray Luis de León, número dos, conocida con el nombre de Pasaje Gutiérrez, a constituir dicho inmueble en régimen de propiedad horizontal, fijar los estatutos por los que se ha de regir dicha propiedad horizontal, regulando a través de dichos estatutos la futura cesión del Pasaje de Gutiérrez por su carácter de patrimonio cultural de la ciudad al ayuntamiento de Valladolid; constituir servidumbre sujeta a condición suspensiva, sobre los departamentos números 15 y 40 de los formados en la división horizontal, y a extinguir el condominio existente entre los distintos departamentos resultantes de la propiedad horizontal. De referida casa resulta, entre otras, ser titular doña Victorina Valentín Berdejo, en cuanto a una participación indivisa del doce coma cincuenta por ciento o dos dieciséis avas partes. Respecto de citada participación resulta ser dueña en cuanto a una dieciséis ava parte en pleno dominio y en cuanto a la otra dieciséis ava parte indivisa con el carácter de bien reservable del artículo 811 del Código Civil, al haberla adquirido por herencia de su hijo don Carlos Alberto Valentín Valentín, y que éste a su vez había adquirido por herencia de su padre don Teodomiro Licinio Valentín Lajo. Dicho carácter de bien reservable figura inscrito en el Registro. Y se pretende que el cincuenta por ciento o mitad de la parte indivisa de todas las fincas que se adjudican a doña Victorina Valentín Berdejo, sean las que se vean afectadas por la reserva lineal referida, y que dicha reserva no afecte al resto de las operaciones realizadas, sobre la base de lo dispuesto en el artículo 400 del Código Civil. FUNDAMENTOS DE DERECHO: El artículo 400 del Código Civil establece que ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común. Ello es cierto y ello es así. Pero no hay que olvidar el contenido del artículo 405 del mismo Cuerpo legal que consagra la intangibilidad de los terceros al determinar que la división de una cosa común no perjudicará a tercero, el cual conservará los derechos de hipoteca, servidumbre u otros derechos reales que le pertenecieran antes de hacer la partición. Conservarán igualmente su fuerza, no obstante la división, los derechos personales que pertenezcan a un tercero contra la comunidad. De ahí que cuando se pretende extinguir una comunidad existiendo cuotas gravadas, la técnica que ha venido siendo usada por los Registradores, sin discusión en su calificación ha sido la del arrastre básico que autoriza el artículo 47 párrafo 1.º del Reglamento Hipotecario. En el caso que nos ocupa, una dieciséis ava parte indivisa de la finca matriz, tiene el carácter de bien reservable del artículo 811 del Código Civil. Al constituir el inmueble en régimen de propiedad horizontal y extinguir el condominio existente, lo que procede, según la técnica del artículo 47 del Reglamento Hipotecario, es arrastrar las cargas, entre las que se encuentra el carácter de bien reservable que afecta a una dieciséis ava parte indivisa de la finca, pero que dada la naturaleza jurídica de dicha reserva, y la naturaleza de los actos realizados involucra también, al resto de los coparticipes. La perspectiva dinámica de la reserva lineal en funcionamiento se muestra sucesivamente en dos momentos, de reserva pendiente y de reserva consumada. El primero se inicia al morir el descendiente y dura mientras el reservista vive. El segundo nace cuando muere el reservista y se consume su cumplimiento, o si se extingue por otra causa. En la fase de reserva pendiente, es hoy normalmente admitido que el reservista es verdadero propietario de los bienes objeto de la reserva, si bien se trata de una propiedad resoluble, siempre que se den los requisitos necesarios para que los bienes hagan tránsito a los reservatorios. La doctrina y la jurisprudencia han estimado aplicable a la reserva lineal lo dispuesto en los artículos 975 y 976 del Código Civil. Mientras vive el reservista, los reservatorios, sólo se hallan en una situación de expectativa protegida, por la sujeción del reservista, si bien esta expectativa no le inviste de derecho actual alguno —real ni de crédito— a los bienes reservados, aunque si se encuentren protegidos por las medidas de seguridad que tienen a exigir que se constituyan. El fallecimiento del reservista es el momento fundamental de la reserva, ya que ésta entra en su fase de consumación. —El reservatorio sólo consolida su derecho a los bienes reservables si sobrevive al reservista—. Así lo ha aclarado la jurisprudencia y la Dirección General de los Registros y del Notariado. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de marzo de 1989: “La cuestión planteada es la de si antes de la muerte del reservista puede tener virtualidad cancelatoria la escritura de renuncia de los derechos de la reserva a quien se refiere el artículo 811, otorgada por uno de los posibles reservatorios y aun en el caso de que, como se afirma en la escritura y puede fácilmente demostrarse, quien otorga la renuncia sea hoy la interesada con mejor derecho a los bienes reservables, dentro del tercer grado de parentesco. Esta cuestión debe ser resuelta en sentido negativo pues la que hoy es interesada de mejor derecho no es la única interesada en la reserva y puede ocurrir que por premorir la renunciante al reservista resulten ser otros los llamados como reservatorios efectivos y éstos no pueden ser afectados por tal renuncia, tal como se desprende de la Sentencia de 24

de febrero de 1960”. Sentencia de 21 de marzo de 1912: “Si bien nace en el momento mismo que un ascendiente herede de su descendiente bienes que éste hubiera adquirido por título lucrativo de otro ascendiente o de un hermano, hasta que la muerte del reservista no puede afirmarse que asista al reservatorio más que una esperanza o expectativa de derecho”. Sentencia de 17 de junio de 1967: “En la vida de la reserva hay que distinguir dos períodos: uno de contingencia y de inseguridad, mientras vivan reservistas y reservatorios, y otro de perfección o efectividad, que se abre a la muerte del reservista cuando sobreviven los reservatorios; durante el primer período, las posibilidades de los reservatorios son bien precarias, todos sus derechos se reducen a una mera expectativa asegurada; por el contrario las facultades sobre los bienes del obligado a la reserva son amplias tanto de disfrute como de disposición intervivos, como verdaderos dueños, aunque sujetos estos últimos actos a la posible revocación incluso frente a terceros en virtud de las garantías establecidas a favor de los ulteriores beneficiarios”. La renuncia hecha por el reservatorio después de la muerte del reservista no ofrece duda. Resolución de 16 de septiembre de 1947. La renuncia de todos los reservatorios de grado más próximo, mientras vive el reservista queda purificada el día del fallecimiento del reservista si aquéllos lo sobreviven. Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de abril de 1956. La renuncia por un solo de los reservistas produce efectos exclusivamente respecto a él. De todo lo anteriormente expuesto se deduce que la concreción ahora pretendida de que el 50 por 100 o mitad de la parte indivisa de todas las fincas que se adjudican a doña Victorina Valentín Berdejo sean las que tienen el carácter reservables, y que en consecuencia las operaciones realizadas no afectan al resto de los condominios, sólo será efectiva, si a la muerte de la reservista no existen otros reservatorios distintos de doña María Ángeles y doña María del Pilar Valentín Valentín, don Alberto, don Enrique, doña Susana y doña Mercedes Valentín Zaera. 2) Las palabras “a los efectos de votación se le reconocerá en ambas subcomunidades el porcentaje atribuido para gastos. Las cuotas de participación son las que se establecen en la hoja anexa a estos Estatutos” contenidas en el artículo 4 de los Estatutos, en congruencia con el contenido de la escritura de subsanación autorizada el 15 de marzo de 2002 por el Notario de Valladolid, don Manuel Sagardía Navarro, número 1.009 de protocolo. Por observarse error se han sustituido las letras B, C y D contenidas en el artículo 5 de los Estatutos, por las Letras A, B y C.—Contra la presente calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, según el trámite previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la calificación, recurso que se deberá presentar en este Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado, debiéndose acompañar el título objeto de la calificación, en original o por testimonio y una copia de la calificación efectuada. La Resolución expresa o presunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado será recurrible ante los órganos del orden jurisdiccional civil, siendo de aplicación las normas del juicio verbal. La demanda deberá interponerse en el plazo de dos meses desde la notificación de la resolución practicada al interesado, o tratándose de recurso desestimado por silencio administrativo, en el plazo de un año desde la fecha de interposición del recurso gubernativo ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenece el lugar en que esté situado el inmueble. Todo ello sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados a contender entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo. Los asientos practicados, en cuanto se refieren a los derechos inscritos, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirán los efectos prevenidos en nuestra legislación, especialmente en los artículos 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria, mientras no se declare su inexactitud en los términos en ella establecidos. Se ha hecho constar como referencia catastral del departamento número 19 de orden de la Propiedad Horizontal, finca registral número 4.459, la siguiente: 6527004 UM5162F 00161IR. Respecto al estado de cargas de las fincas, me remito a la Nota Simple que se expide a continuación, la cual tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos. Valladolid a 11 de julio de 2002.—El Registrador». Firma ilegible.

III

Don Alberto Julián Arribas Carrión en nombre y representación de doña Ana María y don Edmundo Cernuda González interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que en la escritura de 4 de agosto de 1999, todos los reservatorios muestran su conformidad a que el tanto por ciento del carácter del bien reservable, sólo afecte al 50 por 100 o mitad de la parte indivisa de todas las fincas que se adjudican a doña Victorina V. V., que tiene a su vez la condición de reservista. Esta renuncia la han efectuado todos los posibles y futuros reservatorios, que

según establece el artículo 811 del Código Civil, sólo pueden ser los parientes que estén dentro del tercer grado y pertenezcan a la línea de donde los bienes procedan, como es el presente caso. Que tales declaraciones y adjudicaciones se realizan al amparo de las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de junio de 1989, 31 de diciembre de 1985, que hacen prevalecer lo dispuesto en el artículo 400 del Código Civil. Que con las adjudicaciones efectuadas no se trata de perjudicar la mera expectativa que poseen los reservatarios, ya que los mismos no tienen ningún derecho hasta el fallecimiento de la reservista, teniendo en cuenta que en la valoración se han respetado las valoraciones o porcentajes de cada familia. Que debe primar el Código Civil sobre la Ley Hipotecaria y al hacerse la distribución de cargas, solamente el carácter reservable, debe afectar al tanto por ciento de las fincas que trae su origen este derecho reservable, y afectar sólo a las fincas resultantes de la que son beneficiarios doña Victorina Valentín Verdejo.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota se remitió a los hechos y fundamentos de derecho en los que se basa la nota de calificación, dándolos por reproducidos, a los efectos del informe a que hace referencia el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, manteniéndose en su calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 40,66 y 324 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de abril de 1996, 22 de septiembre de 1999 y 4 de junio de 2001.

1. Se presenta en el Registro escritura por la que los dueños en proindiviso de una casa constituyen la misma en régimen de propiedad horizontal. Dado que a uno de los partícipes le pertenece la mitad de su parte sometida a una reserva del artículo 811 del Código Civil, y habiendo comparecido en la escritura los que serían reservatarios si en tal momento se produjera la consumación de la reserva, se practica la inscripción con la siguiente expresión: «todas las inscripciones practicadas quedan sujetas a la posible revocación, incluso frente a terceros, en virtud de las garantías establecidas a favor de los ulteriores beneficiarios de la reserva». Se recurre «contra la calificación efectuada».

2. Realmente son múltiples los problemas sustantivos que se plantean en el presente supuesto. Pero, como el recurso gubernativo sólo cabe contra la suspensión o denegación de un asiento, no es posible resolver por esta vía la forma en que se ha realizado la inscripción. Otra cosa sería si, ante la solicitud de rectificación del Registro, y su hipotética denegación, se recurriera ante este Centro Directivo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 11 de diciembre de 2002. La Directora general de los Registros y del Notariado. Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Valladolid, número 5.

2465

RESOLUCIÓN de 12 de diciembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don José Luis Martínez Gil, contra la negativa del Registrador de dicha ciudad número 2, don Francisco Borrueal Otín, a inscribir una escritura de especificación de trasteros o buhardillas.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don José Luis Martínez Gil, contra la negativa del Registrador de dicha ciudad número 2, don Francisco Borrueal Otín, a inscribir una escritura de especificación de trasteros o buhardillas.

Hechos

I

El 19 de febrero de 2001, ante el Notario de Madrid, don José Luis Martínez Gil, por el Presidente de la comunidad de propietarios de la

casa número 22 de la calle Cervantes, de Madrid, fue otorgada escritura de especificación de los trasteros o buhardillas que corresponden a cada uno de los pisos de la casa citada, por la que se llevan a público el acuerdo de la Junta general extraordinaria y universal de dicha comunidad, celebrada el 12 de febrero de 2001.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid, número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria, introducido por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, le notifico que en la escritura otorgada en Madrid el 19 de febrero de 2002, ante su Notario don José Luis Martínez Gil, número protocolo 640, presentada bajo el asiento 1.179 del diario 86, se observa el siguiente defecto: Suspendida la inscripción del precedente documento por observarse los siguientes defectos subsanables: 1.º. De acuerdo con las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1995 y 19 de febrero de 1999, para alterar el título constitutivo, y disponer de elementos privativos, se precisa el acuerdo unánime de todos los propietarios según el Registro, por exigencias del principio de tracto sucesivo. Como en los acuerdos no se especifica quienes fueron los propietarios asistentes en el nuevo acta que se expida, deberá constar el nombre de los asistentes. 2.º. Como en la escritura de constitución de régimen de propiedad horizontal, y por tanto en el Registro, no consta la superficie de las buhardillas que por parte iguales corresponde a los pisos cuatro a once, es necesario que por técnico competente se certifique que la superficie destinada en el momento de la constitución de la propiedad horizontal a buhardillas es igual a la suma de la dividida entre los distintos pisos como anejos, sin que haya producido ninguna otra modificación. Todo ello de acuerdo con los artículos 49, 50 y 52, fundamentalmente, del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. No se toma anotación preventiva por no haberse solicitado. Contra esta calificación podrá interponerse recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Ley 24/2001. «Boletín Oficial del Estado» de 31 diciembre. Madrid, 22 de marzo de 2002. El Registrador, don Francisco Borrueal Otín.»

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. Que en la nota de calificación se conculca el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, en vigor desde el 1 de enero de 2002, puesto que en la misma no se distingue entre hechos y fundamentos de derecho. II. Que de la simple lectura de la nota se pone de manifiesto una confusión de ideas y conceptos elementales. Que en lo referente al punto primero de la nota, resulta claro que el Registrador no entiende el funcionamiento de las Juntas generales y confunde los dos planos en que funciona la Propiedad Horizontal: a) Los actos que afectan al derecho de dominio de la propiedad privativa y que se realiza por los propietarios del inmueble, mediante consentimiento individual de cada uno de ellos y respecto de los cuales, en el ámbito registral se aplica el principio de tracto sucesivo. b) Los actos de carácter colectivo de la comunidad de propietarios que se realizan en el seno de la Junta general y que se rigen por las normas de la Ley de Propiedad Horizontal y el Derecho Civil y respecto de las cuales no funciona el principio de tracto sucesivo. Que en este puesto hay que recordar la Resolución de 23 de mayo de 2001. III. Que el punto segundo de la nota hay que señalar que no se trata de una medición hecha en el momento en que se declara la obra nueva sino un medición referida hace más de treinta y cinco años que, técnicamente, es inviable y sobre todo, no exige norma legal o reglamentaria alguna.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota, informó: 1. En lo referente al primer defecto, se hace constar que se altera el título constitutivo de la propiedad horizontal y, además, se realizan actos de disposición sobre buhardillas, de linderos y extensión indeterminados y de uso común o indistinto de las fincas cuatro a once, según el Registro, y tales modificaciones exigen la unanimidad de los propietarios. Que al tracto de la propiedad horizontal sólo se refieren expresamente las dos Resoluciones citadas en la nota de calificación y la citada por el Notario. Que en la nota de calificación se recalca el carácter de modificación del título consultivo y de disposición de elementos comunes, y no puede admi-