

11463 *RESOLUCIÓN de 7 de mayo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Jesús Lucia Puente Ortiz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Laredo, don Ignacio Sampedro Martínez, a practicar la cancelación de una nota marginal de haberse diligenciado el libro de actas de una comunidad de propietarios.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Jesús Lucia Puente Ortiz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Laredo, don Ignacio Sampedro Martínez, a practicar la cancelación de una nota marginal de haberse diligenciado el libro de actas de una comunidad de propietarios.

Hechos

I

En escrito de fecha 3 de octubre de 2002, don Jesús Lucia Puente Ortiz, como propietario de un apartamento del bloque I de la Residencia «Carlos V», solicitó del Registrador de la Propiedad de Laredo que cancelase la nota marginal de haberse diligenciado el libro de actas de la Comunidad «Residencial Carlos V», correspondiente a los cuatro bloques, y que se había extendido el 22 de septiembre de 1997, por no existir dicha comunidad al no haberse constituido conforme a la Ley de Propiedad Horizontal y figurar los distintos bloques inscritos de forma independiente en el Registro de la Propiedad.

II

Presentado el anterior escrito en el Registro de la Propiedad de Laredo fue calificado con la siguiente nota de calificación: «De conformidad con los artículos 9 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, se le notifica que el documento indicado adolece de los siguientes defectos: HECHOS: Se pretende por medio del escrito precedente la cancelación de la nota marginal por la que consta el diligenciamiento del libro de Actas de la Comunidad Residencial Carlos V correspondiente a los cuatro bloques y que lleva el n.º 1 de orden de fecha 22 de septiembre de 1997. Hay que señalar que en la inscripción de la declaración de obra nueva y división horizontal del bloque n.º 1 de la Residencia Carlos V, figura inscrita la siguiente servidumbre: «El edificio n.º 1 de la Residencia Carlos V, en la Zona del Ensanche de los Terreros, lugar de la Salvé, con acceso por la Primera y Segunda Avenida, Laredo, y las demás que se construyan sobre la total finca matriz o número 4325 al folio 75 del folio 206, constituirán en su conjunto el Grupo Residencial denominado Carlos V. El resto del terreno sobrante que rodeará las edificaciones será destinado a zonas verdes, jardines, etc. sobre el que tendrán derecho de utilización y disfrute con fines de esparcimiento los titulares y personas habitantes y usuarios de los apartamentos y locales de las edificaciones del total Grupo Residencial y se establece por tanto que todas las parcelas que se formen por segregación de la finca matriz o número 4.325 predios dominantes y sirvientes a la vez, se deberán recíprocamente y con carácter de derecho real las siguientes servidumbres sobre los espacios no edificados que rodean los edificios. (...) Los gastos originados por el servicio, conservación, reparación y consumo de energía eléctrica de la expresada instalación serán satisfechos por partes iguales por todos los propietarios de los apartamentos y locales del Grupo Residencial». De todo ello resulta que aunque no se ha constituido formalmente el régimen de propiedad horizontal sobre la urbanización en su conjunto, no es menos cierto que como ha señalado el Tribunal Supremo ante la realidad de un edificio, o de un complejo urbanístico en que coexistan elementos privativos y comunes, tan sólo es posible acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal para sancionar tal coexistencia y regular sus complejas relaciones de derechos y deberes, toma de acuerdos y participación en los gastos. Por su parte la Dirección General de los Registros y del Notariado ha sancionado que la diversidad de situaciones fácticas que pueden surgir a lo largo del tiempo para la organización de las comunidades de propietarios análogas a las que recaen sobre los elementos comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal y que puede no hayan tenido el fiel reflejo registral, unido a la razón inspiradora de la redacción del artículo 415 del Reglamento Hipotecario, que no fue otra que el desahogo de los Jueces de funciones no jurisdiccionales y que recuérdese nunca tuvieron a la vista los libros del Registro para diligenciarlos, hacen necesario que las actas, reflejo de sus acuerdos, puedan alcanzar todos sus efectos mediante el diligenciado correspondiente de sus libros. Otra cosa será qué acuerdos sean los que deban reflejarse en dicho libro, ni las vías de impugnación que quepan en su caso, cuestiones éstas que no competen a este Registrador determinar.

Finalmente, dicho todo lo anterior, y en vista del contenido de la servidumbre inscrita a que se ha hecho referencia anteriormente, no procede, a juicio de este Registrador, practicar la cancelación de la nota marginal solicitada, que no olvidemos sirve como nota marginal de las catalogadas como «publicidad-noticia», a dar conocimiento a propietarios y terceros de la existencia del citado libro debidamente diligenciado. FUNDAMENTOS DE DERECHO: Artículo 19 (antes 17) de la Ley de Propiedad Horizontal, artículo 415 del Reglamento Hipotecario, Sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 1997 y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de febrero de 2000. ACUERDO: Denegar la cancelación solicitada. Se hace constar, que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, puede instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la citada ley en la forma prevista por la resolución de 4 de julio de 2002 de la Dirección General de los Registros y del Notario. Contra la presente calificación podrá interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de la presente notificación en la forma y según los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Laredo a, 14 octubre 2002. El Registrador. Fdo.: Ignacio Sampedro Martínez.»

III

Don Jesús Lucia Puente Ortiz interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: - Que en la nota no se transcribe que las servidumbres son «de luces y vistas, de paso y de disfrute con fines de esparcimiento», es decir, que cada bloque dispone de unos espacios que le pertenecen individualmente, que no son comunes a todos los bloques por lo que falta el requisito esencial para entender que hay una comunidad, cual es la existencia de elementos comunes, y no cabe confundir servidumbre recíproca con elemento común. - Que ciertos gastos sean satisfechos por partes iguales tampoco implica la existencia de una cuota de participación en los gastos comunitarios, que caracteriza a las comunidades de vecinos. - Que la escritura de obra nueva de la Residencia Carlos V fue autorizada en el año 1965, treinta y dos años antes de la fecha de diligencia del libro de actas, permaneciendo durante todo ese tiempo los bloques que la componen totalmente independientes, incluso para cuestiones litigiosas. - Que la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 1997 no guarda relación con el supuesto planteado ya que en el caso de la Sentencia coexisten elementos privativos y comunes y en Carlos V no existen elementos comunes, sino servidumbres. Es más, la propia Sentencia señala que ante la realidad de un edificio o complejo urbanístico en que coexistan elementos privativos y comunes, tan solo es posible acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal para sancionar tal coexistencia y regular sus complejas relaciones y tomas de acuerdos y participación en los gastos, pero no de forma arbitraria, sino constituyendo la mancomunada y aprobando sus Estatutos, es decir, siguiendo las normas imperativas de la ley antedicha, pero nunca de forma torticera y usando vías que niegan a los propietarios su participación en la constitución de la comunidad y la aprobación de sus Estatutos, como en el presente caso, en que diligenciado un libro de actas se pretende crear una presunción de existencia de la comunidad «Residencial Carlos V», dado visos de su legalidad al dar conocimiento a través del Registro a propietarios y terceros de la existencia del libro de actas. - Que la nota marginal causa de este recurso es de fecha 22 de septiembre de 1997 y en esas fechas diversas Resoluciones de la Dirección General, como la de 15 de noviembre de 1994 hicieron depender la legalización del libro de actas de la existencia o no en el Registro de datos suficientes que permitieran considerar la existencia de una subcomunidad, y no fue hasta la Resolución de 20 de abril de 1999 cuando la Dirección General cambió de criterio. - Que la nota marginal se practicó improcedentemente pues en el Registro no consta inscrita la Comunidad «Residencial Carlos V» y que por aplicación del artículo 415 regla séptima in fine del Reglamento Hipotecario, los datos indicados en dicha regla debieron haberse consignado en el libro fichero a que en la misma se hace referencia (entre otras, Resoluciones de 20 de abril de 1999 y 14 de febrero de 2000).

IV

El Registrador de la Propiedad de Laredo se mantuvo en la calificación recurrida y reiteró los argumentos esgrimidos en la nota.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria; 415 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y

del Notariado de 25 de mayo de 1993, 19 de junio de 1999 y 15 de enero de 2000.

1. Apareciendo en los libros del Registro una nota marginal de haberse diligenciado un Libro de Actas de una comunidad correspondiente a cuatro bloques de edificio, uno de los propietarios solicita la cancelación de tal nota, que a su juicio, no debió ser extendida.

2. Dado que el recurso regulado en el párrafo 6.º del artículo 415 del Reglamento Hipotecario solo cabe ante la negativa del Registrador a practicar la diligencia prevenida en el mismo, cuando se trata, no de impugnar dicha calificación, sino la cancelación de un asiento ya practicado —acertadamente o no—, como es ahora el caso, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los asientos de Registro, una vez extendidos, quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexistencia en los términos establecidos en la Ley, lo que conduce al examen de los mecanismos que para lograr la rectificación de su contenido, cuando es inexacto, se recogen en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, entre los que no se contempla el recurso gubernativo.

Esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso.

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, 7 de mayo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Laredo.

11464 *RESOLUCIÓN de 10 de mayo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María del Pilar Fernández de Madaria, don Juan de Dios Leal Casaíns y don José Níguez Gelardo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Torrevieja, don Gonzalo Aguilera Anegón, a practicar la cancelación de una anotación de deslinde sobre determinadas fincas.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Luis Roldán Rodríguez en nombre y representación de doña María del Pilar Fernández de Madaria, don Juan de Dios Leal Casaíns y don José Níguez Gelardo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Torrevieja, don Gonzalo Aguilera Anegón, a practicar la cancelación de una anotación de deslinde sobre determinadas fincas.

Hechos

I

A instancia del Servicio Provincial de Costas de Alicante y al amparo de lo establecido en el artículo 12 de la Ley de Costas y 23 de su Reglamento, se practica, sobre las fincas registrales 6.668, 6.664 y 6.644 del Registro de la Propiedad número 3 de Torrevieja, de las que son titulares, respectivamente, doña María del Pilar Fernández de Madaria, don Juan de Dios Leal Casaíns y don José Níguez Gelardo, anotación preventiva de deslinde del dominio público marítimo terrestre. Por entender que es improcedente tal anotación, por parte de los titulares registrales, con fechas que van desde el 11 de junio de 2001 hasta el 16 de julio del mismo año, se solicita del Servicio Provincial de Costas su cancelación. Tal solicitud no fue contestada, por lo que los titulares registrales solicitaron certificación de acto presunto desestimatorio, que el Servicio Provincial de Costas no expidió, por entender que lo solicitado eran unas alegaciones dentro de un expediente de deslinde y que se incorporarían al mismo. Contra tal «desestimación presunta», los interesados interpusieron recurso de alzada en fechas que van desde el 18 de octubre a 25 de noviembre de 2001, sin que tal recurso sea resuelto.

II

Presentada por María del Pilar Fernández de Madaria, don Juan de Dios Leal Casaíns y don José Níguez Gelardo, instancia junto con los demás documentos antes dichos, en el Registro de la Propiedad, número 3 de los de Alicante, en las que se solicita la cancelación de la anotación pre-

ventiva, ya que, según los solicitantes y por aplicación del artículo 43.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común el silencio ahora ha de considerarse positivo, fueron calificadas con la siguiente nota: «El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 -bis de la Ley Hipotecaria (redacción Ley 24/2001 de 27 de diciembre), y en base a los siguientes Hechos: 1. La precedente instancia suscrita por don José Níguez Gelardo ha sido presentada en este Registro el 2 de julio de 2002 bajo el asiento número 321/52. 2. En dicha instancia se pretende la cancelación, por silencio administrativo, de la anotación de deslinde practicada sobre la finca registral a que la misma se refiere. 3. Dicha anotación se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales y requiere para su cancelación el consentimiento del titular, favorecido por la misma, o resolución judicial firme dictada en el procedimiento directamente entablado contra el mismo. 4. El consentimiento del titular registral, a los efectos de la cancelación del asiento extendido a su favor, debe constar de manera patente e inequívoca, dado el carácter transcendente de la cancelación registral, en documento público. 5.- La declaración del interesado alegando el transcurso de los plazos previstos en la legislación administrativa para entender estimada, favorablemente, su pretensión, en orden a la cancelación pretendida, no tiene la consideración de documento público en el que conste, de forma indubitada, el consentimiento del titular registral para dicha cancelación, pues tal consentimiento requiere, al menos, la prueba presunta de su manifestación mediante el certificado acreditativo del silencio administrativo producido. Fundamentos de Derecho: Por todo ello y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 3, 18, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, 24 de la Constitución Española y 43.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común de 26 de noviembre de 1992, ha resuelto suspender el asiento solicitado. Recurso: La presente calificación puede ser recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la notificación de la calificación realizada mediante escrito presentado en este Registro en la forma y según los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, todo ello, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro recurso que estime oportuno. Torrevieja, 23 de julio de 2002. El Registrador. Fdo.: Gonzalo Aguilera Anegón».

III

Don Luis Roldán Rodríguez en nombre y representación de doña María del Pilar Fernández Madaria, don Juan de Dios Leal Casaíns y don José Níguez Gelardo, interpuso, contra la anterior calificación recurso gubernativo, y tras un minucioso relato de los hechos expuestos alegó: Que el Registrador basa su fundamentación jurídica en los artículos 1, 3, 18, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el artículo 24 de la Constitución y el artículo 43.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. Que la salvaguardia de los Tribunales sobre los asientos registrales es, un imperativo legal contemplado en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, pero que, en este caso, la Administración de Costas con su actitud y conducta impide el ejercicio del derecho fundamental de la persona a la tutela judicial efectiva, consagrada en el artículo 24 de la Constitución Española. Que se ha producido un doble silencio administrativo, el segundo de los cuales, y definitivamente, es estimatorio, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 43, 2, último párrafo de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. Que con respecto a la necesidad del consentimiento del titular favorecido por la inscripción o anotación preventiva (en este caso el Servicio Provincial de Costas en Alicante), es de señalar lo que establece el artículo 82, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria. Que la no admisión por parte del Registro de la Propiedad de la estimación presunta por silencio administrativo, como título suficiente para proceder a la cancelación solicitada, equivale a la no admisión por dicha oficina de una de las garantías que la Ley establece para la defensa de los derechos de los ciudadanos (artículo 43 la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común). Que por lo que se refiere al motivo cuarto de desestimación, según el artículo 43.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, el certificado acreditativo del silencio administrativo es tan solo, uno de los medios probatorios, no el único, también son válidos los demás que contempla el Ordenamiento Jurídico, y desde luego queda clara la obligación legal de la Administración de emitir el referido certificado, en el plazo señalado, una vez que el mismo ha sido solicitado por el interesado, siendo obvio que el incumplimiento de dicho deber no puede, en ningún caso, perjudicar al solicitante. Por