

el tiempo de la condena, por hechos cometidos en el año 1996, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 21 de noviembre de 2003,

Vengo en conmutar a don Fernando Romero Carrasco la pena privativa de libertad impuesta por otra de dos años de prisión, a condición de que no vuelva a cometer delito doloso en el plazo de tres años desde la publicación de este real decreto.

Dado en Madrid, a 21 de noviembre de 2003.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,  
JOSÉ MARÍA MICHAVILA NÚÑEZ

**22133** *REAL DECRETO 1459/2003, de 21 de noviembre, por el que se indulta a don Francisco Javier Valdés Álvarez.*

Visto el expediente de indulto de don Francisco Javier Valdés Álvarez, con los informes del Ministerio Fiscal y del Tribunal sentenciador, incoado en virtud de exposición elevada al Gobierno al amparo de lo establecido en el artículo 4.º, apartado tercero, del Código Penal, por el Juzgado de lo Penal número 4 de Oviedo que, en sentencia de fecha 11 de marzo de 2003 le condenó, como autor de un delito de robo con fuerza, a la pena de dos años de prisión, con las accesorias de inhabilitación especial para el derecho de sufragio pasivo durante el tiempo de la condena, por hechos cometidos en el año 2001, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 21 de noviembre de 2003,

Vengo en conmutar a don Francisco Javier Valdés Álvarez la pena privativa de libertad impuesta por otra de seis meses de prisión, a condición de que no vuelva a cometer delito doloso en el plazo de dos años desde la publicación de este real decreto.

Dado en Madrid, a 21 de noviembre de 2003.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,  
JOSÉ MARÍA MICHAVILA NÚÑEZ

**22134** *REAL DECRETO 1454/2003, de 21 de noviembre, por el que se concede la nacionalidad española por carta de naturaleza a doña Isabel García-Lorca de los Ríos.*

A propuesta del Ministro de Justicia, en atención a las circunstancias excepcionales que concurren en doña Isabel García-Lorca de los Ríos y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 21 de noviembre de 2003,

Vengo en conceder la nacionalidad española por carta de naturaleza a doña Isabel García-Lorca de los Ríos, con vecindad civil de derecho común.

Esta concesión producirá efectos con los requisitos, las condiciones y plazos previstos en el Código Civil.

Dado en Madrid, a 21 de noviembre de 2003.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,  
JOSÉ MARÍA MICHAVILA NÚÑEZ

**22135** *RESOLUCIÓN de 27 de octubre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Pilar Ascensión y don Francisco José Sánchez Pascual contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número veintisiete de Madrid, doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, a inscribir una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa otorgada por la Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 46 de Madrid, en sustitución de la parte demandada declarada en rebeldía.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Doña Pilar Ascensión y Don Francisco José Sánchez Pascual contra la negativa de la Registradora de

la Propiedad número veintisiete de Madrid, doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, a inscribir una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa otorgada por la Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 46 de Madrid, en sustitución de la parte demandada declarada en rebeldía.

## Hechos

### I

Por documento privado de compraventa suscrito el 10 de diciembre de 1978, Doña Josefa Peraita García vendió la vivienda en Madrid de su domicilio a Doña Pilar Ascensión y Don Francisco José Sánchez Pascual, por precio confesado recibido de un millón de pesetas. Pocos días después, el 4 de enero de 1979 fallecía la vendedora, sin haber otorgado testamento. Con fecha 17 de septiembre de 2001, se interpuso por los compradores demanda a fin del otorgamiento de la correspondiente escritura de elevación a público del mencionado documento privado de compraventa, señalando como parte demandada a los «ignorados herederos de Doña Josefa Peraita García». Mediante Auto del Juzgado de 1.ª Instancia número 46 de los de Madrid de fecha 30 de octubre de 2001 se admitió a trámite la demanda, ordenándose se diera el correspondiente traslado a la parte demandada con entrega de la oportuna cédula en el domicilio señalado por la parte actora, a saber, la misma vivienda vendida que fuera domicilio de la difunta vendedora (en cuya posesión, sin embargo, -según los antecedentes- se encontraba ya la parte actora), bajo apercibimiento a la parte demandada (los «ignorados herederos de doña Josefa Peraita García») de que, si no contestaba o comparecía en plazo, se la declararían en situación de rebeldía procesal. Declarada, en efecto, en rebeldía la parte demandada, circunstancia que se le notifica al mismo domicilio por correo certificado con acuse de recibo también devuelto, y tras la audiencia previa celebrada en audiencia pública con personación sólo de la parte actora, se dicta sentencia de 12 de febrero de 2002 por la que se condena a la parte demandada al otorgamiento de la escritura de elevación a público del documento privado de compraventa. Notificada dicha sentencia a la parte demandada en el repetido domicilio, con igual resultado negativo, fue publicada por edictos en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en los estrados del Juzgado. Mediante Auto de 24 de mayo de 2002 se ordenó despachar ejecución y que se llevase a efecto el otorgamiento de la escritura, en sustitución de los ignorados herederos de Doña Josefa Peraita García, por el Juez, quien, efectivamente, la otorga en 17 de septiembre de 2002, a favor de los compradores comparecientes Doña Pilar Ascensión y Don Francisco José Sánchez Pascual, ante el Notario de Madrid Don Julián Rubio Villanueva, bajo el número 1787 de su protocolo.

### II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad número 27 de los de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendido el despacho del presente documento toda vez que el pleito que dio origen a su otorgamiento y la relación jurídico-procesal no se ha constituido debidamente, lo que provoca la indefensión de la masa hereditaria y, en consecuencia, de los herederos llamados a la misma (arts. 248 del C.c. y 20 de la L.H.). En efecto, fallecida la vendedora Doña Josefa Peraita García el día 4 de enero de 1979, la demanda dirigida al cumplimiento de la obligación de formalización jurídica de la venta por ella realizada (arts. 1279 y 1280 del C.c.) debió dirigirse contra el legal representante de la masa hereditaria aún no aceptada (arts. 6-1, 7-5 y 540 de la L.E.C.), representación que no corresponde a “los ignorados herederos de aquélla”, sino a la persona que el Juez “de oficio” ha de designar para que se encargue de la administración del caudal relicto, en casos, como el presente, en que se ignora la existencia de testamento, de cónyuge y de parientes del fallecido en línea recta o en línea colateral dentro del cuarto grado (arts. 790 y 791 de la L.E.C.). La demanda dirigida contra “desconocidos herederos de una persona fallecida” no tiene, pues, cabida en nuestro ordenamiento jurídico; y es que no garantiza una adecuada defensa de los intereses de la herencia aún no aceptada (ni, por tanto, los del definitivo heredero que será, en última instancia, el Estado, conforme resulta del art. 956 y siguientes del C.c. o concordantes de la legislación foral). Admitir una demanda y sentencia condenatoria contra “desconocidos herederos de una persona fallecida” es una falacia que no conduce sino a una clara indefensión del patrimonio hereditario aún no aceptado, pues nadie se hará cargo de una adecuada defensa de dicha masa y acabará prevaleciendo la pretensión del demandante, aun cuando carezca de verdadero fundamento o envuelva un intento de apropiarse indebidamente de los bienes dejados por personas, cada vez más numerosas, que viven solas y sin

parientes conocidos. Contra esta calificación se podrá interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar de la fecha de esta nota, por medio de escrito presentado en este Registro de la Propiedad, conforme a los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Madrid, 30 de octubre de 2002. La Registrador. (Sigue una firma ilegible).

### III

Doña Pilar Ascensión y Don Francisco José Sánchez Pascual interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación registral, alegando, entre otros extemos, lo siguiente: Que con las insinuaciones vertidas en la nota de calificación se arroga la Registradora un papel de legislador que no le corresponde; que no se entiende cómo un procedimiento judicial, seguido con toda legalidad, puede ser cuestionado por un Registrador de la Propiedad, que se permite la licencia de tacharlo de "falacia" y de acusar a los titulares (con la grave imputación que ello implica) de "apropiarse indebidamente de los bienes ajenos"; que el objeto de dirigir una demanda contra los ignorados herederos de una persona fallecida obedece, según la Ley y la Jurisprudencia, a la imposibilidad material en casos como el presente, en los cuales no hay ninguna persona física o jurídica conocida que administren o representen al fallecido, es decir, no existe "legal representante de la herencia no aceptada"; que, a instancia de esta parte, se solicitaba en la demanda que fueran los ignorados herederos emplazados por edictos, solicitud que fue aceptada por el Juez, debiéndose deducir que el Juzgador actuó conforme a Derecho; que en ninguno de los preceptos citados por la Registradora en su nota se dice que el Juez "de oficio" haya de designar a alguien, sino que lo que preceptúa el art. 791.1.º de la L.E.C. es que "el Tribunal adoptará mediante providencia las medidas que estime más conducentes para averiguar si la persona de cuya sucesión se trata ha muerto con disposición testamentaria o sin ella, ordenando, a tal efecto, que se traiga a los autos certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, así como el certificado de defunción", siendo así que esta parte aportó ambos certificados en el procedimiento.

### IV

Solicitados durante la sustanciación del procedimiento los informes pertinentes al Notario autorizante de la escritura calificada así como al Magistrado-Juez otorgante de la misma, a fin de que pudieran formular sus respectivas alegaciones, no se recibieron en el plazo previsto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria. La Registradora, manteniendo íntegramente la nota de calificación recurrida, informó en defensa de la misma lo siguiente: que su actuación, lejos de arrogarse el papel de legisladora, se limita a aplicar las propias previsiones legales, ejerciendo la labor calificadora que le compete con sujeción, estrictamente, al sistema de fuentes preestablecido (cfr. art. 9 C.E. y art. 1 C.c.), planteándose, sin valorar las pretensiones de los recurrentes, tan sólo los riesgos potenciales que derivarían de prosperar una tesis como la que sostienen; que es postulado básico, derivado del principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos, que, para que una sentencia produzca efectos frente a alguien, es necesario que la correspondiente pretensión reconocida por aquélla se hubiera formulado contra ese sujeto al que ha de afectar la decisión pretendida, habiendo la relación jurídico-procesal de quedar, en todo caso, perfectamente constituida entre los titulares de la relación jurídica u objeto del litigio, pues la eficacia de la sentencia se limita, conforme al artículo 222 de la L.E.C., a quienes fueron parte en el proceso en que se dictó, para evitar su indefensión (art. 24 C.E.); que, en ocasiones, como ocurre en el supuesto planteado, cuando la persona obligada fallece sin herederos conocidos, la determinación de la parte demandada puede ser problemática, y la ley da entonces una solución específica: permite ser parte en el proceso a la herencia no aceptada, en tanto que masa patrimonial que carece transitoriamente de titular (art. 6-4 L.E.C.), pero establece que por ella comparecerá en juicio quien legalmente la administre (cfr. art. 7-5 L.E.C.), debiendo el Juez, de oficio o a instancia del propio acreedor -si tiene título ejecutivo de su crédito-, disponer, a tal efecto, lo que proceda sobre la administración de la herencia (art. 791-2-2.º L.E.C.), de modo que a ese administrador corresponderá entonces la representación de la herencia en todos los pleitos que se promuevan contra ella (art. 798 L.E.C.); que, de este modo, la sentencia obtenida será plenamente eficaz contra quien resulte definitivo heredero y, por tanto, inscribible en el Registro de la Propiedad, con respeto del principio registral de tracto sucesivo (cfr. art. 20 L.H.), evitándose el peligro de indefensión procesal; y que, por el contrario, en el caso planteado, falta el nombramiento de un administrador que asuma la defensa jurídica de la herencia frente a la que se ha entablado la acción.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 y 117 de la Constitución; 2 y 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 1259 del Código Civil; 6-4, 7-5, 222, 227-1, 522, 540, 790, 791, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 30 de mayo de 1901, 18 de agosto de 1902, 28 de noviembre de 1904, 26 de noviembre de 1917, 17 de julio de 1935, 17 de julio de 1955, 24 de agosto de 1981, 29 de abril y 15 de julio de 1988, 18 de septiembre de 1989, 19 de enero y 17 de febrero de 1993, 17 y 25 de febrero de 1994, 28 de diciembre de 1995, 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo de 1997, 12 de febrero, 25 de junio, 27 y 28 de noviembre y 29 de diciembre de 1998, 12 y 25 de marzo de 1999, 22 y 30 de marzo y 29 de mayo de 2000, 2 y 4 de abril, 10, 14 y 18 de mayo, 7 de julio, 10 y 15 de septiembre y 8 de octubre de 2001 y 18 de mayo de 2002, entre otras.

1. Se plantea, una vez más, en el presente recurso la delicada cuestión de precisar el alcance de la calificación registral frente a actuaciones judiciales. Según doctrina reiterada de este centro directivo, el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, impone a todas las Autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al Registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan. No obstante, como también ha sostenido este centro directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así la salvaguarda de la autonomía privada (y, con ello, el propio tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de ella), impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del Juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del Juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, aparte de a las formalidades extrínsecas del documento presentado.

2. Ese principio de tutela de la autonomía privada e interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legimitación pasiva procesal apreciadas por el Juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial (a diferencia del control que sí le compete, en cambio, sobre los trámites e incidencias esenciales de un procedimiento o expediente administrativo, si se compara el tenor del artículo 99 frente al artículo 100 del Reglamento Hipotecario), su calificación de actuaciones judiciales sí deba alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuya falta sí debe denunciar el Registrador pero cuyo modo sólo compete apreciar al Juez.

3. La salvaguarda de la autonomía privada, como principio básico de nuestro ordenamiento jurídico en cuya virtud nadie puede actuar en nombre de otro sin estar por éste autorizado o tener por ley legitimación para representarle (art. 1.259 del Código Civil), es competencia irrenunciable de Notarios y Registradores en los actos que autorizan o inscriben, sin que deba cesar por la circunstancia de que sea un Juez, de oficio y por rebeldía del demandado, quien actúe en representación o sustitución del mismo. Semejante intervención judicial es el resultado de un proceso, pero no se confunde con él. Aunque el Juez interviene en la escritura con el carácter de autoridad judicial y no simplemente como parte contractual, investido de legitimación para representar o sustituir al rebelde en virtud de un acto de autoridad legalmente previsto, resultado de un procedimiento, su intervención tiene un efecto representativo, sujeto al juicio de suficiencia del Notario (art. 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y, ulteriormente, en su caso, a la calificación del Registrador, en el ámbito que le es propio, sin que la resolución judicial pueda disociarse del procedimiento en que se dicta, como fuente integral y compleja de la que dimana el alcance de dicha representación.

4. En el caso planteado, el Notario autorizante de la escritura otorgada por el Juez en representación del rebelde, aunque emite un juicio genérico de capacidad, no da específicamente fe de su legitimación, algo que no

puede por menos que calificar entonces el Registrador, a la vista de la resolución judicial y el procedimiento en que se dicta, tal y como resulta reflejado y transcrito en la propia escritura. La cuestión a dilucidar, por consiguiente, es si la demanda interpuesta contra los ignorados herederos equivale al emplazamiento de la masa hereditaria aun no aceptada del titular registral fallecido, en cuya representación por rebeldía, dada la incomparecencia procesal, otorga el Juez la escritura al amparo del procedimiento seguido. No cabe entender, sin embargo, en este caso que la herencia, siendo ignorados los llamados a aceptarla, como masa patrimonial carente transitoriamente de titular, haya sido parte en el proceso, al haberse omitido el procedimiento legalmente establecido al efecto, que prevé la adopción por el Juez de las disposiciones procedentes sobre la seguridad y administración de la herencia, en espera de un heredero definitivo, designando un administrador que la represente (artículos 6-4, 7-5, 540, 790-1, 791-2-2.º, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), con quien sustanciar entretanto el procedimiento, sin que la falta de ese cargo que asuma la defensa jurídica de la herencia pueda entenderse suplida simplemente mediante la demanda y citación genéricas de los causahabientes desconocidos del causante, con independencia del modo o garantías de las citaciones practicadas en los autos, pues no se trata aquí de una eventual tramitación defectuosa (que no compete al Registrador calificar), sino de una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento legalmente previsto, incongruencia entre resolución y procedimiento que sí es materia a la que alcanza la potestad de calificación registral, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

5. Tampoco cabría argumentar en contra de la aplicabilidad tutelar de la calificación registral al presente caso, que no pueden pretender la salvaguarda del Registro quienes no se han acogido a ella inscribiendo su adquisición como herederos del titular registral fallecido, pues precisamente la protección registral implica la preservación de los derechos inscritos a favor de quien, en cualquier momento, acredite ser definitivamente heredero del titular registral difunto, aunque hasta entonces estuviera transitoriamente indeterminado o no fuera conocido.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación de la Registradora.

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, 27 de octubre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid, 27.

**22136** *RESOLUCIÓN de 28 de octubre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Karl Norbistrath, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca, n.º 2 don Juan José Delgado Herrera, a inscribir una escritura de división horizontal, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la abogada, doña Yolanda Pinto Cebrian, en nombre de don Karl Norbistrath, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca, n.º 2 don Juan José Delgado Herrera, a inscribir una escritura de división horizontal, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

### I

El 6 de julio de 1999, se inscribió en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, n.º 2 una declaración de obra nueva que se describía como «vivienda unifamiliar» con su correspondiente licencia de nueva construcción. El 27 de abril de 2000 se otorgó escritura de división horizontal ante el Notario de Marbella, don Álvaro E. Rodríguez Espinosa, por la que la entidad propietaria de la finca, «Finca Son Vida, S. L.», representada por don Karl Norbistrath, después de describirla como vivienda unifamiliar, la dividía horizontalmente en tres elementos privativos, descritos como

viviendas, diciendo de la señalada con el número tres de orden que es una vivienda en planta alta que linda por todos sus vientos con vuelo del resto de la parcela sobre la parcela que se ha construido destinada a jardín, accesos y ensanches, salvo por el lindero del fondo, que lo hace con resto de parcela por donde tiene su acceso.

### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, mereció la siguiente calificación: «Calificado el precedente documento, cuyos datos de presentación constan en la portada del mismo, y tras examinar el contenido del Registro, el Registrador que suscribe suspende la práctica de la inscripción de la división horizontal que en el mismo se solicita por observarse los siguientes defectos que se estiman subsanables: a) Al declararse la obra nueva de la vivienda que se divide horizontalmente se otorgó la correspondiente licencia municipal para la construcción de una vivienda unifamiliar, según consta al margen de su inscripción 1.ª, y por la escritura presentada dicha vivienda se convierte en plurifamiliar, sin acreditarse la obtención de la licencia municipal a que se refiere el artículo 1.º de la Ley 10/1990 de 23 de octubre, sobre Disciplina Urbanística. b) Y que no se especifica si la parte determinada número Tres de Orden, tiene salida a la vía pública ó a un elemento común, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y en el artículo 396 del Código Civil. No se toma anotación de suspensión al no haberse solicitado. Contra esta nota cabe interponer recurso gubernativo ante el Excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Baleares en los términos previstos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su reglamento. Palma a 20 de agosto de 2001. El Registrador. Fdo.: Juan José Delgado Herrera.»

### III

Contra la anterior calificación se alzó doña Yolanda Pinto Cebrian, en nombre y representación de don Karl Norbistrath y alegó: 1. Con relación al primer defecto, hay que señalar que no está prohibido, ni es exigible la licencia de obras para que se constituya la finca en régimen de propiedad horizontal. Sólo en la declaración de obra nueva y en las parcelaciones se exige la previa licencia por la Ley Urbanística, No hay división material o modificación estructural de la vivienda, únicamente constitución del régimen de propiedad horizontal como un derecho abstracto. En este sentido se expresa la Resolución de 18 de julio de 1996. 2. Con respecto al segundo defecto de la nota de calificación, hay que señalar que en la escritura de división horizontal, cuando se refiere a la entidad número tres, se especifica que por el lindero del fondo de ésta, linda con resto de la parcela por donde tiene su acceso. Según la norma general de la propiedad horizontal, todo es común salvo lo que se describe expresamente como privativo.

### IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: 1. En cuanto al primero de los defectos señalados en la nota, en este caso concreto, es necesario acreditar la obtención de la correspondiente licencia prevista en el artículo 1.º de la Ley 10/1990, de 23 de octubre de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares sobre Disciplina Urbanística, en relación con el apartado 10.º del artículo 2 de la misma Ley. La Resolución de 18 de julio de 1996 se refiere a un caso distinto pues ahí el Registrador denegaba, no suspendía, porque consideraba que una vivienda unifamiliar no podía ser objeto de división horizontal. En el presente recurso el Registrador sólo ha pedido que se acredite la oportuna licencia. 2. En cuanto al segundo de los defectos señalados, el requisito no se cumple con la expresión genérica que se ha utilizado en este caso, sino que el principio de especialidad y determinación exige que se especifique de manera concreta dicho acceso. Hay que tener en cuenta, además, la descripción que del edificio consta en el Registro y se reproduce en la escritura: «la planta baja y la planta piso se comunica por medio de escalera interior».

### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares dictó auto desestimando el recurso y confirmando la nota del Registrador.

### VI

La recurrente, en nombre y representación de don Karl Norbistrath apeló el anterior auto reiterando sus alegaciones.