

notificación son totalmente válidas, según se deduce de la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia de 16 de julio de 1992). Que en el presente supuesto, todos los no asistentes fueron notificados fehacientemente del contenido de los acuerdos, sin que exista oposición por ninguno de ellos, por lo que, aunque falte algún elemento testificativo que haga fe de las declaraciones emitidas, elementos que, por otra parte, pueden ser subsanados, las actas de notificación son válidas, tal y como establece la sentencia de 26 de junio de 1995. B. Sobre el defecto n.º 3. Que hay que precisar: 1.º Que la lista de asistentes a la Junta de Propietarios se contiene en las actas de notificación que son válidas y ejecutivas, luego el Registrador en el momento de calificar la escritura tenía pleno conocimiento de los mismos. 2.º Que ni la Ley Hipotecaria ni la jurisprudencia exigen que en la certificación del acta de la junta de la comunidad de propietarios, se deba contener una lista de asistentes a la misma. 3.º Que en el auto se hace una interpretación «sui generis» del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Que cabe reiterar lo establecido por la Resolución de 15 de junio de 1970, y como se deduce de la misma no se produce la infracción del artículo 20 de la Ley Hipotecaria por no vulnerarse el principio de tracto sucesivo, pues no es necesaria la mera inscripción del elemento común desvinculado a favor de los propietarios de las restantes fincas o locales quienes en ningún momento adquieren individualmente la propiedad de los locales, sino que pasa directamente de la comunidad a los compradores. Por tanto es la comunidad de propietarios y no los titulares registrales de cada piso, quien debe prestar su consentimiento a la compraventa y aparecer como titular registral a efectos del Registro.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 397 y 597 del Código Civil; 2, 3 y 20 de la Ley Hipotecaria; 117 del Reglamento Hipotecario; 3, 5, 8, 16 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960; las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de noviembre de 1994 y 9 de diciembre de 1997; y las Resoluciones de 15 de junio de 1973, 27 de junio de 1995, 19 de febrero y 13 de abril de 1999, 23 de mayo de 2.001 y 12 de diciembre de 2002.

1. En el supuesto del presente recurso se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura pública de desafectación de determinados elementos comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal y la venta de los mismos. Esta escritura es otorgada únicamente por el Presidente de dicha comunidad (además de la parte compradora) sobre la base de una certificación expedida por el Secretario, en la cual se expresa que el acuerdo se adoptó por unanimidad de los asistentes en reunión de junta general extraordinaria, que ha sido notificado a los no asistentes mediante actas notariales (que se acompañan a dicha escritura presentada), y que éstos no han formulado oposición.

Aparte otros defectos no recurridos, el Registrador deniega la inscripción porque, a su juicio, debe expresarse quiénes fueron los propietarios asistentes a la Junta, para comprobar que el acuerdo fue adoptado por los titulares registrales de las distintas fincas; y porque considera que no son válidas las actas de notificación, por haber sido instadas por un mandatario verbal de la comunidad de propietarios.

2. Respecto del primero de los defectos objetos de este recurso, cabe recordar que, conforme a la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 23 de mayo de 2.001 y 12 de diciembre de 2.002), en materia de propiedad horizontal, debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos, que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la Junta como órgano comunitario; y aquellos otros actos que por afectar al contenido esencial del derecho de dominio requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los de los artículos 3 y 8 de la Ley de Propiedad Horizontal. Cfr., también, el último inciso del apartado 2 del artículo 18, según la redacción hoy vigente). Ciertamente, en este último caso no podría inscribirse la modificación si no se ha otorgado «uti singuli» por todos los que, en el momento de la inscripción, aparezcan como propietarios de los distintos elementos privativos (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

En el presente supuesto, sin necesidad de decidir acerca de la suficiencia o insuficiencia de la constancia de la lista de asistentes en las notificaciones practicadas mediante las actas notariales presentadas junto a la escritura calificada, lo cierto es que la desafectación y ulterior disposición de los elementos referidos se trata de un acto de la junta como órgano colectivo de la comunidad de propietarios, que ha de adoptarse por unanimidad de los mismos en los términos previstos en la norma primera del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal; y, por ello, el defecto no puede ser mantenido tal y como ha sido expresado, toda vez que la calificación habrá de alcanzar a la comprobación del cumpli-

miento de los requisitos establecidos en dicha norma, sin que pueda extenderse a los que se derivarían del principio de tracto sucesivo, los cuales no son exigibles al no tratarse de un acto individual de todos y cada uno de los propietarios.

3. Tampoco puede mantenerse el segundo de los defectos ahora debatidos, toda vez que el hecho de que el requirente del acta notarial sea un mandatario verbal de la comunidad de copropietarios (que notifica el contenido de los acuerdos mediante copia del acta de la Junta) es intrascendente, y, por ello, conforme a la legislación notarial no es imprescindible el juicio notarial de capacidad y legitimación (cfr. artículo 197 del Reglamento Notarial).

Cuestión distinta sería determinar si las notificaciones se han practicado correctamente, pero este Centro Directivo no puede entrar en ella, dados los estrechos cauces que para este recurso establece el artículo 117 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, con revocación del Auto Presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 4 de marzo de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

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

## 6591

*RESOLUCIÓN de 9 de marzo de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Jesús Gala Sanz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos, de Majadahonda, don Luis María Stampa Piñeiro, a inscribir un testimonio de un auto recaído en expediente de dominio.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales Don Francisco-Miguel Velasco Fernández, en nombre de D. Jesús Gala Sanz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos de Majadahonda, Don Luis María Stampa Piñeiro, a inscribir un testimonio de un auto recaído en expediente de dominio.

### Hechos

#### I

El Procurador de los Tribunales Don Francisco Miguel Velasco Fernández, en nombre y representación de Don Jesús Gala Sanz, promovió, ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción, número 4 de Majadahonda, expediente de dominio para la inmatriculación de una finca rústica, sita en Majadahonda, parcela catastral 164, del polígono 14, lo que dio lugar al procedimiento 86/2001. Admitida la solicitud y tras cumplir con los trámites legales, por auto dictado el 21 de Febrero de 2002, se declaró justificado el dominio de Don Jesús Gala Sanz sobre la finca antes dicha.

#### II

Presentado testimonio del anterior auto en el Registro de la Propiedad, número 4 de Majadahonda, fue calificado con la siguiente nota: «Hechos. 1. El día 1 de abril de 2002, se presentó en este Registro bajo el asiento 4/586, Auto dictado por el Juzgado de 1.ª Instancia N.º 5 de Majadahonda, el día 7 febrero 2002, en el Expediente de Dominio 112/01 por el que se trataba o de inmatricular o reanudar el tracto de una finca, que es parte de otra mayor sita en el mismo pago que la descrita en el documento ahora calificado en el que se indica que un hijo de los propietarios era don Paulino Gala Sanz. 2. Se denegó, por nota de 11 de abril de 2002, la inscripción del documento, entre otros defectos, porque no se procede inmatricular la finca ya que en el Auto, se identificaba la finca de la que procede la que se pretende inmatricular, estando inscrita al tomo 63, folio 29, finca 3269, libro 55 sección común, inscripción 1.ª, por lo que no es posible inmatricularla puesto que es una porción segregada de ella y el expediente de dominio inmatriculador solo se admite para fincas no inscritas (art. 199 LH.). Fundamentos de Derecho. 1. Conforme al art. 18 de la Ley hipotecaria el Registrador debe de calificar los títulos tanto por lo que resulte de ellos como de los asientos del Registro; por lo que habiéndose presentado el Auto del que antes se hace mención, existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca que se pretende inmatricular, dado que parece proceder de la misma finca matriz, ya inscrita, que mencionaba el Auto denegado que se menciona en los hechos. Por ello se deniega la inscripción del documento ahora calificado, puesto que la finca

descrita es una parte de una finca inscrita, por lo que no es posible inmatricularla puesto que el expediente de dominio, con esa finalidad, solo se admite para fincas no inscritas (art. 199 L.H. y res de la D.G.R.N de 13 de enero de 2001, 24 de abril de 2000 y 1 de diciembre de 1999). El defecto es insubsanable. En el plazo de un mes, desde la fecha de esta notificación puede interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado contra la calificación denegatoria, mediante escrito que se presentará en este o en cualquier Registro de la Propiedad o en las oficinas previstas en el art. 38.4 de la Ley 30/1992 de Régimen jurídico de las Administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, conforme establecen los arts. 324 y ss. de la Ley Hipotecaria. Majadahonda, 19 de abril de 2002. El Registrador. Firma ilegible.»

### III

El Procurador de los Tribunales Don Francisco Miguel Velasco Fernández en nombre y representación de Don Jesús Gala Sanz interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que no existe impedimento legal que imposibilite que en la extinción de un condominio, los diferentes condóminos puedan inmatricular las fincas que le han sido adjudicadas en el reparto efectuado, pues esta adjudicación constituye el acto traslativo de un nuevo dominio, y por tanto el derecho a inscribir trae causa de un dominio previamente inscrito. Que no existe una supuesta doble inscripción, pues la finca adquirida es sustancialmente diferente a la matriz inscrita. Que aceptando la inscripción solicitada se empieza a poner en concordancia el Registro con la realidad fáctica. Que apoyan estos argumentos las resoluciones de 23 de abril de 1991, 7 de marzo de 1994, 23 y 24 de abril de 1997 y la de 22 de julio de 1998.

### IV

El Registrador de la Propiedad en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que existen dudas fundadas acerca de la identidad de la finca, ya que ésta proceda de otra de mayor cabida, que ya está inscrita, pues la finca segregada no es una finca nunca inscrita sino parte de otra que lo está, por lo que el supuesto no encaja en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria (Resoluciones de 1 de diciembre de 1999 y 7 de noviembre de 2000). Que el recurrente alega que como se trata de una finca segregada es un dominio nuevo, y tal razonamiento no puede admitirse ni hipotecariamente, pues la segregación debe hacerse en escritura pública (artículo 50 del Reglamento Hipotecario) ni por lo que respecta a la legislación urbanística, pues es preciso obtener licencia administrativa para la segregación (artículo 151.1-a de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid). Que la segregación de hecho no implica el nacimiento ex novo de una nueva finca y de un nuevo derecho que nada tenga que ver con la finca matriz, pues para obtener el resultado pretendido debería acudir al expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, promoviendo el expediente por todos los titulares de la finca matriz o por uno de ellos en beneficio de todos, inscribiendo la finca a nombre de todos (artículo 198 de la Ley Hipotecaria y después, previa licencia administrativa y disolución del condominio, inscribir la finca segregada a nombre del recurrente.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de esta Dirección General de 5 de julio de 2001.

1. La única cuestión que plantea el presente recurso es la de si, tramitado un expediente de dominio para la inmatriculación de una finca, el Auto que declara justificado el dominio a favor del promotor del expediente, puede servir para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, al ser la finca objeto del expediente parte de otra inscrita, lo cual reconoce en su recurso dicho promotor.

2. La contestación ha de ser forzosamente negativa. El expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido fue el procedimiento que se debió emplear y el empleado que es el que tiene por objeto inmatricular una finca inscrita no sirve para la finalidad que persigue aquél, pues el mismo tiene reglas específicas que no resultan cumplidas con el expediente inmatriculador; es más, el trámite más importante en el expediente de reanudación de tracto viene constituido por el llamamiento al procedimiento del titular registral anterior (o sus causahabientes), quien en el presente caso no consta ni siquiera que haya sido citado, por lo que el Auto declarando justificado el dominio no puede tener acceso al Registro.

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, 9 de marzo de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Majadahonda.

## 6592

*RESOLUCIÓN de 10 de marzo de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Gerardo Muñoz de Dios, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina, número 1, doña María del Carmen de la Rocha Celada, a inscribir una escritura de reconocimiento de dominio.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Gerardo Muñoz de Dios, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina, n.º 1, doña María del Carmen de la Rocha Celada, a inscribir una escritura de reconocimiento de dominio.

### Hechos

#### I

El 13 de noviembre, en escrituras otorgadas ante el Notario de Madrid, don Gerardo Muñoz de Dios, números de protocolos 6.846 y 6.847, las sociedades ML Gestión y Consultoría, SL y 2MC Gestión y Consultoría, SL, se reconocieron ser titulares fiduciarios respectivamente, 2MG Gestión y Consultoría, S.L. de un 80 % de una finca propiedad de ML Gestión y Consultoría, S.L. y que a su vez ésta era titular fiduciaria de acciones de la anterior, ambas sociedades se reconocían recíprocamente la propiedad de los referidos bienes.

#### II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina, n.º 1 copia de la escritura, número de protocolo 6.847 de reconocimiento de titularidad y propiedad, fue objeto de la siguientes calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica. Defectos. 1.º) Como se dice en la propia escritura debe inscribirse en el Registro Mercantil. 2.º) No puede ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad un reconocimiento de dominio con propiedad fiduciaria por no ser inscribible ni expresarse la causa de la transmisión (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de enero de 1994 y 15 de abril de 1999). En el plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de esta calificación, se puede interponer recurso en la forma y según los trámites previstos en el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1.946 y modificada por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre. Talavera de la Reina a 20 de diciembre de 2002. La Registradora. Fdo.: María del Carmen de la Rocha Celada».

Vuelta a presentar la referida escritura, fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica conforme a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos. Asiento 262/117. F. Presentación 2 de diciembre de 2002. Número de entrada 12.493. Adquirente. ML Gestión y Consultoría. Autorizante: Gerardo Muñoz de Dios. Número protocolo: 6.847/2002. Fundamentos de Derecho. 1.º) Se reitera la nota de defecto anterior practicada con fecha 10 de diciembre de 2002, en cuanto al punto 2.º de la misma. Contra la presente calificación cabe interponer recurso en el Registro de la Propiedad, para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación, en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; o bien solicitar la calificación sustitutiva conforme a lo dispuesto en el artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria (redactada por la Ley 24/2001). Tala-