

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-

vera de la reina, a 21 de marzo de 2003. La Registradora. Fdo.: María del Carmen de la Rocha Celada».

### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que existe causa recíproca en la devolución de titularidades formales, que se realiza en el mismo acto, en números correlativos. 2. Que el negocio fiduciario, como dice el Tribunal Supremo en Sentencia de 30 de enero y 7 de mayo de 1991, 2 de diciembre de 1996 y 17 de septiembre de 2002 y 13 de febrero de 2003, «lleva insita la causa fiduciaria», por lo que difícilmente se puede fundamentar la nota en la falta de causa. 3. Que las Resoluciones citadas por la Registradora en la nota no tienen identidad analógica con el supuesto planteado.

### IV

La Registradora de la Propiedad informó: 1. Que no existe causa recíproca porque: a) Que sólo ha sido objeto de calificación la escritura de 13 de noviembre de 2002, y ni de ésta ni la de subsanación se desprenden los elementos constitutivos del negocio realizado y menos de su causa (artículos 1.261, n.º 3 y 1.274 del Código Civil); b) Teniendo en cuenta, también, el diferente alcance que la protección del Registro de la Propiedad da en función de la onerosidad o gratuidad de la causa del negocio inscrito (artículo 34 de la Ley Hipotecaria); c) Porque según reiteradas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, no puede ser objeto del recurso escrituras o documentos complementarios que no hayan sido objeto de calificación por el Registrador y no se le hayan presentado en tiempo y forma. 2.º Que las Resoluciones citadas en la nota de calificación, no sólo tiene identidad analógica, sino que no la necesitan, pues contemplan la verdadera esencia de la calificación efectuada. Que la calificación de los requisitos de forma y capacidad del negocio exigen la expresión de causa, porque se trata de una escritura de elevación a público de un documento privado y según el negocio realizado éste podría no tener los requisitos de forma «ad solemnitatem» exigidos por la Ley (Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 1995 y 31 de julio de 1999). Que según el negocio realizado sería necesario, en el caso de traspaso patrimonial, la previa inscripción de la escritura calificada en el Registro Mercantil (artículo 51, regla 9.ª, letra b y artículo 383 del Reglamento Hipotecario). O, según el negocio realizado la exigencia de la justificación del pago, exención o no sujeción al impuesto correspondiente a los actos realizados (artículo 254 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 10 de diciembre de 1998).

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de enero de 1994.

1. Se presenta en el Registro una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una sociedad de responsabilidad limitada, en la que en Junta general extraordinaria se reconoce que el dominio que tenían en unas determinadas fincas rústicas es en un ochenta por ciento de otra sociedad de responsabilidad limitada, de la que la primera era fiduciaria con la pretensión de que se opere el cambio de titular en tal proporción de una a otra. La Registradora deniega la inscripción por no tener el reconocimiento de dominio con propiedad fiduciaria el carácter de inscribible y no expresarse la causa de la transmisión.

2. El criterio de la Registradora debe ser confirmado. Como ya tenía declarado este Centro Directivo (vid. Resolución de 19 de enero de 1994), es indudable que, en nuestro sistema jurídico, el solo acuerdo de voluntades, aun cuando vaya seguido de la tradición carece de virtualidad para provocar la transmisión del dominio. Se precisa para ello un título material oneroso o gratuito, que ponga de manifiesto la contraprestación o la liberalidad en cuya virtud se opera tal transmisión y cuyo título ha de ir seguido de la tradición.

Además, es doctrina reiterada de este centro directivo que para la inscripción de cualquier título traslativo se requiere que aparezca manifiestamente la causa onerosa o gratuita que lo determine, ya que es el único medio de que el Registrador, al calificar, tenga en cuenta los requisitos de capacidad y de forma que exige la Ley.

Esta Dirección General ha acordado desestimar 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, 10 de marzo de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Talavera de la Reina, número 1.

## 6593

*RESOLUCIÓN de 11 de marzo de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Improsureste, S. L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad número dos de San Javier, don Santiago Laborda Peñalver, a inscribir una escritura de desvinculación de un anejo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Vera López de Ochoa, en nombre y representación, como Administrador único, de la entidad Improsureste, S. L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos de San Javier, don Santiago Laborda Peñalver, a inscribir una escritura de desvinculación de un anejo.

### Hechos

#### I

Por escritura otorgada ante el Notario de Murcia, don Andrés Martínez Pertusa, el 14 de diciembre de 2001, modificada por otra de fecha 30 de enero de 2003, ante el mismo fedatario y por otra otorgada el 2 de abril de 2003, ante el Notario de Murcia, don Julio Berberena Loperena, la entidad Improsureste, S. L., procedió a declarar la obra nueva y división horizontal sobre la finca 14.976, del Registro de la Propiedad número dos de San Javier. En dicha escritura consta que los dos sótanos del edificio están destinados a plazas de aparcamientos de vehículos, siendo unas plazas elementos privativos y otras están vinculadas como anejos a determinados pisos, resultando del Registro la descripción (linderos y superficie) de las que son elementos privativos, pero no de las demás. En los Estatutos inscritos se autoriza a los titulares de los pisos para realizar, por si solos, operaciones de «agrupación, agregación, segregación, desvinculación, división y subdivisión» de dichos elementos privativos, si se cuenta con la autorización administrativa.

Por escritura otorgada ante el Notario de Murcia, don Julio Berberena Loperena el 10 de abril de 2003, la entidad Improsureste, S. L., representada por su Administrador único, don Antonio Vera López de Ochoa, titular del piso en planta primera tipo M, finca registral 15.978, que tiene como anejo una plaza de aparcamiento, segrega y desvincula ésta de aquel, para convertirla en elemento privativo, describiéndose la plaza de garaje y su superficie.

#### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número dos de San Javier, fue calificada con la siguiente nota: «Por la presente se notifica la calificación negativa del documento que vd. presentó/otorgó, número de protocolo 1.474 y que ha causado en este Registro el asiento 2.081 del Diario 24, por las siguientes causas: 1.º No puede el titular de la vivienda con anejo de plaza de garaje, desvincularla de la misma para formar un nuevo componente privativo de la total edificación constituida en Régimen de Propiedad Horizontal, dándole descripción de superficie y linderos al garaje que no constaban antes en el título constitutivo de dicho régimen, si no es con el consentimiento de la Junta de Propietarios del edificio y con los requisitos que establece la Ley de Propiedad Horizontal para los acuerdos de modificaciones del título de dicho régimen (artículos 12 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal). Impide la inscripción. Contra esta nota de calificación se podrá interponer recurso, que se presentará en este Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar desde su notificación. San Javier, a 10 de mayo de 2003. El Registrador. Fdo.: Santiago Laborda Peñalver».

#### III

Don Antonio Vera López de Ochoa, en nombre y representación, como Administrador único de la entidad Improsureste, S. L., interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la operación efectuada en la escritura calificada está amparada por las normas o estatutos