

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

17188 *RESOLUCIÓN de 28 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Proyectos Wiener, S.L.», frente a la negativa del registrador de la propiedad de Valdemoro (Madrid), a inmatricular una finca, correspondiente al asiento 66/563.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Eva María Núñez Benítez en nombre de «Proyectos Wiener, S.L.», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Valdemoro (Madrid), don Francisco Die Lamana, a inmatricular una finca.

Hechos

I

En escritura de 1 de diciembre de 2004 autorizada por el Notario de Leganés don Joaquín Osuna Costa, la mercantil «Well to do, S.L.» vende a la recurrente «Proyectos Wiener, S.L.» diversas fincas solicitando su inmatriculación.

Se acompañó como título previo copia de la escritura autorizada por el Notario de Leganés don Angel I. Ortuño Tomás de 23 de noviembre de 2004 por la que la hoy vendedora, «Well to do, S.L.» compró las fincas a la mercantil «Spyll-Sire, S.L.».

Se da la circunstancia de que la hoy compradora, «Proyectos Wiener, S.L.», y la anteriormente vendedora «Spyll-Sire, S.L.» aparecen representadas respectivamente por su administrador único, que es la misma persona.

II

Presentada en el Registro copia autorizada de dichas escrituras, no se practicó la inmatriculación de acuerdo con la siguiente calificación: Con referencia a la escritura autorizada por el Notario de Leganés, don Joaquín Osuna Costa, el día 1 de diciembre de 2004 con el n.º 2004/520 de su Protocolo, presentada en esta oficina el 03/12/2004, con el asiento 66/563, que fue objeto de calificación negativa, notificada el 23 de diciembre de 2004, resulta que no han sido subsanados los defectos indicados en dicha calificación negativa, a pesar de acompañarse copia autorizada del título previo, autorizado por el notario de Leganés D. Ángel I. Ortuño Tomas, de 23 de noviembre de 2004, número 5388 de protocolo, y la de subsanación autorizada por este último notario el 11 de febrero de 2005, número de protocolo 468, por lo que: Se suspende la inscripción objeto del asiento citado por los siguientes: Hechos: 1.–No se han aportado los Certificados Catastrales Descriptivos y Gráficos coincidentes. Se advierte que conforme al artículo 298 el Reglamento Hipotecario ha de ser coincidencia total –sic-con este título presentado a efectos de inmatriculación, de los que resulte además que la finca está catastrada a favor de la sociedad transmitente o de la adquirente. No es suficiente a este respecto la solicitud de alteración catastral que se acompaña. 2.–El título previo alegado no es suficiente para la inmatriculación, por las circunstancias concurrentes (es una escritura autorizada pocos días antes, en la que aparece como transmitente otra sociedad relacionada con las de la última venta coinciden los representantes). Y todas esas sociedades están igualmente relacionadas con las de otras ventas presentadas en el Registro en fechas próximas, también a efectos de inmatriculación por título público. 3.–Por los hechos que anteceden se hace imposible realizar adecuadamente la busca en este Registro para comprobar si las fincas objeto de esta escritura están o no inmatriculadas en todo o en parte previamente. 4.–Falta la

previa liquidación del impuesto del título previo indicado. 5.–La escritura de subsanación será contrastada en su día con la certificación catastral descriptiva y gráfica antes referida. Fundamentos de Derecho: Artículos 205, 254 y 255 Ley Hipotecaria, 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre de 298 del Reglamento Hipotecario. Y la doctrina reiterada de la Dirección General e los Registros y del Notariado sobre aplicación estricta de las normas en el tipo de inmatriculaciones que nos ocupa. Cabe citar especialmente como mas reciente la Resolución de 12 de mayo de 2003, que dice: «En materia de inmatriculación por título público es preciso extremar las precauciones para evitar que la documentación que acredita la adquisición por el transmitente haya sido elaborada al sólo efecto de conseguir tal inmatriculación». Lo que en el caso que nos ocupa es especialmente importante por el hecho de estar en tramitación el Plan General de Ordenación Urbana de Ciempozuelos, según consta en este Registro en relación con operaciones sobre otras fincas. Contra esta calificación puede interponerse recurso mediante escrito dirigido a la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentado en este Registro en el plazo de un mes. También puede solicitarse otra calificación registral por sustitución de ésta, conforme al artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. El asiento de presentación que motiva esta nota queda prorrogado conforme a lo dispuesto en el artículo 232 de la Ley Hipotecaria. Valdemoro, 2 de marzo de 2005.–El Registrador. Firma ilegible.

III

El 18 de marzo de 2005, doña Eva María Núñez Benítez en nombre de «Proyectos Wiener, S.L.», interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior con apoyo en los siguientes argumentos: I) Que el título público de adquisición del dominio cumple todas las exigencias legales para acceder al Registro de la Propiedad y para ser inscribible; II) Que las certificaciones descriptivas y gráficas incorporadas son suficientes, porque una vez identificada la finca con la referencia catastral, no tiene sentido la exigencia de que la finca esté catastrada a nombre del transmitente, ya que tal circunstancia es indiferente a efectos de la primera inscripción de dominio. Además no debe olvidarse que existen supuestos de fincas que por su naturaleza no son susceptibles de coordinación entre el Registro y el Catastro; III) Que el título adquisitivo previo cumple todas las exigencias de autenticidad y de fehaciencia requeridas, ya que lo importante no es la fecha en la que se documenta el negocio traslativo de dominio previo, sino que dicho negocio sea cierto y previo y que ello quede acreditado fehacientemente, aunque se documente en una misma escritura pública. IV) Que no es cierta la relación entre la sociedad que inicialmente transmitió el dominio y la recurrente, sin que haya conflicto de intereses por tratarse de dos negocios jurídicos autónomos, siendo por lo tanto admisible la autocontratación según la doctrina de la Dirección General. V) Que únicamente concierne la liquidación de impuestos del acto o contrato que se quiere inscribir.

En el recurso gubernativo se plantearon también otras cuestiones, solicitándose la práctica de la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria y 323.2.º de su Reglamento.

IV

El Notario don Joaquín Osuna autorizante de la escritura de 4 de febrero de 2005 formuló escrito de alegaciones contra la nota de calificación. El Notario autorizante del título previo también formuló escrito de alegaciones en el mismo sentido. El 15 de abril de 2005 el Registrador contestó a las demás cuestiones planteadas en el recurso gubernativo, emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199, 205, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, 53 de la Ley 13/1996 y 298 del Reglamento Hipotecario, así como la resolución de esta Dirección General de 12 de mayo de 2003.

1. Se presenta en el Registro escritura por la que la sociedad A adquiere de la sociedad B varias parcelas que se dice no están inscritas. Como título previo para la inmatriculación se presenta otra escritura, otorgada poco tiempo antes, por la que la sociedad B adquirió tales fincas de la sociedad C, dándose la circunstancia de que la sociedad A y la C aparecen representadas respectivamente por su administrador único, que es la misma persona.

El Registrador suspende la inscripción por los defectos anteriormente transcritos.

La interesada recurre.

2. El primero de los defectos ha de ser confirmado. La Ley 13/1996, establece taxativamente (artículo 53 apartado siete) que no se inmatriculará ninguna finca si no se aporta la correspondiente certificación catastral, siendo coincidentes ambas descripciones.

3. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Resolución citada en el «Vistos») en materia de inmatriculación por título público, que está tan facilitada por nuestra legislación, es preciso extremar las precauciones para evitar que la documentación que acredita la adquisición por el transmitente haya sido elaborada al solo efecto de conseguir tal inmatriculación, circunstancia relevante en un caso como el presente en el que la sociedad que primero transmitió tiene como administradora única la misma persona que ostenta la misma cualidad respecto de la adquisición final.

Estas precauciones son aún más necesarias respecto de fincas rústicas sobre las que se va a iniciar un procedimiento urbanístico (como es el caso) pues dicho procedimiento va a suponer la práctica imposibilidad de identificar unas parcelas que pueden estar inscritas con otras que se pretende inmatricular, con lo que se produciría una doble inmatriculación proscrita por nuestro ordenamiento registral. A esta dificultad de identificar las parcelas se añade la imposibilidad de realizar la busca por personas dadas las circunstancias del caso.

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, 28 de julio de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Valdemoro.

17189 *RESOLUCIÓN de 5 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios del «Edificio Génesis» contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Melilla, a su solicitud de anular o rectificar determinadas inscripciones.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Mariano Martínez Galvache actuando en calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios del «Edificio Génesis» contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Melilla a su solicitud de anular o rectificar determinadas inscripciones.

Hechos

I

El día 4 de octubre del año 2004 se presenta escrito por parte de don José Mariano Martínez Galvache actuando en calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios del «Edificio Génesis» ante el Registro de la Propiedad de Melilla para que se proceda a la corrección o anulación, por ser contrarias a la Ley, de las inscripciones efectuadas en el Registro de la Propiedad de Melilla y que recogen la cubierta del edificio «Génesis», en que figuran como fincas registrales independientes cinco calificadas como solariums o azotea y una más como trastero.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Melilla, no fue contestada por parte del Registrador.

III

El día 10 de febrero del año 2005 se presenta en este Centro Directivo recurso gubernativo por parte de don José Mariano Martínez Galvache actuando en calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios del «Edificio Génesis» en el que se informa de las siguientes cuestiones: 1) Que existen determinadas inscripciones en el Registro de la Propiedad y que recogen la cubierta del edificio «Génesis» sito en la calle Cabo Noval, número 21 (y que son las registrales 24.967, 24.964, 24.962, 24.963, 24.965 y 24.966 calificadas como solariums y azotea y la 24.968 como trastero en cubierta) las cuales figuran como independientes en el Registro de la Propiedad, así como los asientos referentes a las mismas que recogen su posterior venta a particulares; 2) Que habiendo solicitado al Registrador en fecha de 4 de octubre de 2004 que proceda a su rectificación o anulación de dichos asientos, el objeto del presente recurso es la impugnación de la desestimación por silencio administrativo; 3) Que el proyecto de obra del edificio «Génesis» recoge la cubierta como plana, a la andaluza, transitable, y así consta en escrito de la Consejería de Bienestar Social y Sanidad, Viceconsejería de Sanidad, de la Ciudad Autónoma de Melilla, en respuesta emitida con escrito de salida número 608 y con fecha de 4 de Junio de 2001 a reclamación efectuada contra la mercantil Proyconrass, S. A., vendedora del citado edificio; 4) Que con fecha de 18 de mayo del año 2004 se recibe escrito de la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Política Territorial en el que se dice que «consultado el proyecto de ejecución, se describe y calcula la cubierta como plana, a la andaluza, transitable. Ello quiere decir que puede ser utilizada por los propietarios»; 5) Que por la mercantil «Proyconrass» se procede a efectuar el día 1 de febrero del año 2001 ante el Notario de Melilla don Pedro Antonio Lucena González escritura de agrupación de fincas, obra nueva en construcción y división horizontal del edificio y en la misma, además de la superficie edificada bajo techo, la obra declarada cuenta con un total de seiscientos nueve metros con ochenta y cinco decímetros cuadrados de superficie transitable no cubierta, destinada a azotea y patios, para definir posteriormente la cubierta como transitable siendo posible su acceso mediante escalera del edificio; está destinada a «solarium» y trastero, encontrándose la misma compartimentada en seis solariums y un trastero; 6) Que en base a dicha división horizontal escriturada e inscrita en el Registro de la Propiedad la Gerencia Territorial de Melilla del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria inscribe la cubierta del edificio en que constan 7 referencias catastrales, 6 de ellas correspondientes a la terraza y la restante para el trastero en cubierta. Y que posteriormente por la mercantil se procede a la venta a particulares inscritas en el registro de las fincas destinadas a terraza y trasteros que figuran como independientes; 7) que ello supone una vulneración del artículo 396 del Código Civil, que determina que «los diferentes pisos y locales de un edificio objeto de propiedad separada llevarán inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas.» Que además según ese mismo artículo «las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, embargadas o gravadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable». Que la Jurisprudencia ha ido matizando el concepto de elementos comunes, distinguiendo entre los elementos comunes «por naturaleza y «por destino», siendo los primeros todos aquellos que son absolutamente imprescindibles para el adecuado uso y disfrute del edificio con la particularidad de que estos no pueden ser vendidos, embargados, gravados ni divididos entre los comuneros, sino que pertenecen a los comuneros en función de la cuota de participación. Y entre estos se recogen el vuelo (aquello que está encima del edificio y permite elevar el número de plantas del mismo) y las cubiertas del edificio (tejado, terraza, azotea). Y que según esta misma y reiterada jurisprudencia (STS 20/03/1970, 22/12/1978, 18/03/1985, 27/02/1987, 17/06/1988, 18/07/1989, 10/02/1992, 17/02/1993, 03/02/1994, 29/07/1995), las terrazas que sean la cubierta de todo o parte del inmueble tienen la conceptualización de elementos comunes del edificio según el artículo 396 del Código Civil, pertenecen a todos los copropietarios en proporción a su cuota y no pueden ser vendidos, enajenados, embargados o gravados ni divididos entre comuneros o copropietarios.

Se replica que se tenga por presentado este escrito e interpuesto el recurso ante este Centro Directivo y que, tras los trámites legales oportunos, se dicte acuerdo que revoque la calificación efectuada por el Registrador de la Propiedad de Melilla por ser contraria a la Ley, que se anule y deje sin efecto la división horizontal y venta por parcelas de la cubierta del Edificio Génesis cuya titularidad corresponde por Ley a la Comunidad de Propietarios, así como para que se emitan los documentos oportunos