

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 suplica 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

y se efectúen las correcciones e inscripciones pertinentes en los registros afectados con los costes a cargo de los organismos y entidades actuantes en forma contraria a la Ley que han dado lugar a las rectificaciones reclamadas por este recurso.

IV

El 3 de marzo del año 2005 Juan Pablo García Yusto, Registrador de la Propiedad de Melilla emitió el informe a que se refiere el artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1, 33, 66, 82 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria y 314 a 331 de su Reglamento.

1. La cuestión que se suscita en el presente recurso consiste en que practicada la inscripción como fincas registrales independientes de unas fincas sitas en la cubierta de un edificio y que se destinan a solariums o azotea, a excepción de una que se califica como trastero, las cuales además son objeto de venta posterior a particulares, se solicita la rectificación de esos asientos por el Registrador, por considerar que todas ellas tienen la consideración de elementos comunes y no pueden ser tomadas como elementos privativos ni tener una inscripción específica, cuestión que el Registrador deniega y entiende que el procedimiento no es el adecuado al estar las inscripciones ya practicadas.

2. Dicho defecto debe ser confirmado, pues al tratarse de una inscripción ya efectuada y encontrarse los asientos bajo la salvaguarda de los Tribunales, con arreglo al artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, su modificación sólo podría realizarse mediante el consentimiento del o de todos los titulares registrales que se encontrasen legítimamente acreditados (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), o bien mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos (Vid. también artículos 82, 214 y 217 de la Ley Hipotecaria), pues en caso contrario se produciría una situación de indefensión de tal titular, proscrita por la Constitución Española (Cfr. artículo 24).

No es por tanto ya el procedimiento adecuado el recurso gubernativo, cuyo ámbito se circunscribe a revisar las calificaciones del Registrador por las que se suspende o deniega la inscripción solicitada (artículo 66 de la Ley Hipotecaria), sino que lo serán los Tribunales, cuando se ejercite ante ellos la acción correspondiente y, con la intervención del titular registral, se obtenga sentencia firme acordando la nulidad.

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, 5 de septiembre de 2005.-La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Melilla.

MINISTERIO DE DEFENSA

17190 RESOLUCIÓN 600/38220/2005, de 19 de septiembre, de la Jefatura del Estado Mayor de la Armada, por la que se concede beca de ayuda a la investigación sobre temas de actualidad científica y cultural del Real Instituto y Observatorio de la Armada en San Fernando (Fundación Alvarogonzález, año 2005).

De conformidad con las facultades que me confiere la Orden del Ministerio de Defensa núm. 1.061/1977, de 7 de septiembre («BOE» núm. 220), dispongo:

Vista la propuesta del Jurado seleccionador nombrado al efecto, conforme establece el punto 4.1 de la Resolución 600/38262/2004 de 15 de diciembre de 2004 (B.O.E. n.º 13 de 15 de enero de 2005) y en uso de las facultades que me confiere la Orden del Ministro de Defensa n.º 1061/1977 de 7 de septiembre (BOE 220/1977) he resuelto conceder la Beca de Ayuda a la Investigación sobre temas de actualidad científica y cultural

del Real Instituto y Observatorio de la Armada (Fundación Alvarogonzález, año 2005) a don Carlos Abad Hiraldo, con número de documento nacional de identidad 17.848.703-J, para la realización del trabajo «Astrometría de Satélites Geoestacionarios. Técnica de Observación, reducción de imágenes y puesta a punto de la nueva Cámara CCD del Astrógrafo Gautier del Real Instituto y Observatorio de la Armada», quien deberá notificar al Real Instituto y Observatorio de la Armada en San Fernando, por escrito, en el plazo de un mes desde la publicación de la presente resolución, la aceptación de la Beca.

Madrid, 19 de septiembre 2005.-El Almirante Jefe del Estado Mayor de la Armada, Sebastián Zaragoza Soto.

17191 RESOLUCIÓN 32A/38221/2005, de 20 de septiembre, del Organismo Autónomo Canal de Experiencias Hidrodinámicas de El Pardo, por la que se hace público el resumen de las cuentas anuales del organismo correspondientes al año 2004.

En aplicación de lo dispuesto en apartado tercero de la Orden EHA/777/2005, de 21 de marzo de 2005, por la que se regula la rendición de cuentas para los organismos públicos, esta Dirección resuelve la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» del resumen de las cuentas anuales del Organismo Autónomo Canal de Experiencias Hidrodinámicas de El Pardo.

Madrid, 20 de septiembre de 2005.-El Contraalmirante Director, José Manuel Sevilla López.

Estructura organizativa. Descripción de funciones y tareas

0. Dirección

El Director asumirá todas las funciones que le corresponden, recogidas en el R.D. 451/1995, de 24 de marzo (B.O.E. n.º 87), así como en la Ley de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado y normativa que la desarrolla.

De la Dirección dependerán los siguientes órganos:

- Secretaría General.
- Área de Técnica.
- Unidad de Investigación.
- Servicio de Calidad.

La Dirección contará, asimismo, con una Secretaría y la Oficina de Registro.

Adscritas al Canal habrá una Asesoría Jurídica, del Cuerpo Jurídico Militar de la Defensa y una Intervención-Delegada, del Cuerpo Militar de Intervención de la Defensa.

En los siguientes apartados se describen las funciones asignadas a cada uno de estos órganos, así como los departamentos de que constan y las tareas de cada uno de ellos.

1. Secretaría General

1.1 El Secretario General, tendrá asignadas las siguientes funciones:

- a) La gestión y control de los recursos económicos y financieros.
- b) La elaboración de la programación presupuestaria del Canal.
- c) La dirección y responsabilidad de la Unidad de contabilidad.
- d) La gestión del personal del Canal, dentro del ámbito y competencia del Organismo Autónomo.
- e) La organización y coordinación de todos los servicios generales, que han de servir de apoyo al resto de la organización.
- f) Todas aquellas funciones que le delegue expresamente el Director.

Como Secretario del Consejo Rector del Canal, le corresponden las siguientes funciones:

- a) Preparar, de acuerdo con las instrucciones que reciba del Presidente, los asuntos y documentación que haya de someterse a la deliberación del Pleno o de su Comisión Permanente.
- b) Redactar las actas de las sesiones y expedir certificaciones de los acuerdos adoptados.
- c) Trasladar los acuerdos del Pleno o de su Comisión Permanente.
- d) Realizar cualquier otra misión que le sea encomendada por el Presidente o, en su caso, por el Vicepresidente.