

el Registrador dada la limitación legal de los medios con que cuenta para calificar (artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria).

3. También como cuestión procedimental, cabe precisar que merece crítica la decisión adoptada por la Registradora de notificar la interposición del recurso al Banco referido. Aunque según el artículo 327, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria (redactado por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre), el Registrador debe trasladar el recurso a los titulares cuyos derechos consten presentados, inscritos, anotados o por nota al margen en el Registro y que puedan resultar perjudicados por la resolución que recaiga en su día, esta norma ha de ser interpretada en sus justos términos (cfr. Resoluciones de 6 de julio y 14 de diciembre de 2.004), de modo que habrá de tener aplicación sólo si son palmarios una posible lesión de derecho o un perjuicio concreto, sin que, por tanto, baste para justificar dicha notificación el hecho de ser dicho Banco el acreedor garantizado con la hipoteca que recae sobre los departamentos que se modifican, por un crédito con destino a la rehabilitación del Cuerpo Dos del edificio, toda vez que tales modificaciones hipotecarias no le perjudican por declaración legal (artículos 405 del Código Civil, 123 de la Ley Hipotecaria y 45 y siguientes de su Reglamento).

4. Según el primer defecto, las operaciones de segregación y agrupación entrañan una obra nueva de rehabilitación, pues así se deduce del hecho de que afectan a 13 de los departamentos de los 15 que integran el Cuerpo Dos del Edificio y de la existencia de una hipoteca sobre esos departamentos par garantizar un crédito con destino a su rehabilitación.

La Dirección General ha tenido ocasión de precisar en bastantes casos el concepto hipotecario o registral de obra nueva. Según la Resolución de 21 de Febrero de 1.995, que recoge la doctrina de otras anteriores, «...su acceso al Registro tiene lugar como simple constatación de un hecho y desde el punto de vista hipotecario no pasa de ser un elemento físico que completa la descripción de la finca».

Si las operaciones de segregación y agrupación de departamentos no modifican la descripción registral del edificio no será necesario variarla, con independencia de que haya habido o no una rehabilitación constructiva de uno de sus cuerpos, cuestión que no resulta de la escritura calificada y que además es ajena a la calificación registral que no tiene por función controlar la existencia o no de las licencias requeridas para esa rehabilitación. Como dice la Resolución de 19 de Febrero de 2.005, «no puede presuponerse que el edificio... sea distinto del que figura inscrito, por el hecho de que haya sido modificada su configuración interior, ni que su reparación o rehabilitación del mismo... haga nacer un edificio distinto que el que figura inscrito, si su configuración exterior es la misma».

5. Tampoco es aplicable el artículo 53. a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, puesto que no existe el supuesto de hecho de que el mismo parte, es decir, aumento del número de elementos susceptibles de aprovechamiento independiente. Y para terminar con la exigencia de autorizaciones, licencias y certificaciones, sean de origen municipal, urbanístico o estatutario, es de todo punto evidente que es materia totalmente ajena al Registro de la Propiedad (artículos 9 de la Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento y legislación urbanística citada) el control de las que se precisen para alteraciones interiores de locales y departamentos.

6. Según la calificación impugnada, algunos de los linderos asignados a los departamentos resultantes números 15, 16, 18, 21, 23, 24 y 25 no son correctos. Puesto que tales incorrecciones no impiden a la Registradora la identificación de las nuevas fincas creadas ni su correlación tanto con las anteriormente inscritas como con las creadas transitoriamente, y teniendo en cuenta que tales datos sólo deben reflejarse en el Registro «si constaren del título» (artículo 9. 1.º de la Ley Hipotecaria) no deben impedir la inscripción de éste, sin perjuicio de la posibilidad de su corrección en el título conforme al artículo 153 del Reglamento Notarial.

7. Señala también la calificación tres defectos respecto de los coeficientes de portal que se fijan a los nuevos departamentos. Según el primero de ellos las cuotas de participación asignadas a los locales resultantes de las segregaciones del departamento número 19 no suman la inicial de ese departamento, que tampoco coincide con la cuota de participación asignada definitivamente al nuevo departamento 19. Sin embargo, lo cierto es que, aunque en la descripción de resto de este departamento hay una diferencia de 0,003 % –posiblemente derivada de un error material-, contra lo que dice la nota, esa diferencia no se arrastra al coeficiente del departamento definitivo que acoge la de 5,7441860460 que es la que realmente correspondía a aquel resto.

En el segundo defecto la suma de las cuotas que los departamentos originarios tenían en los portales números tres y seis no coinciden con las que se asignan a los nuevos departamentos en los respectivos portales.

Para resolver este defecto debe tenerse en cuenta que, según los estatutos de la propiedad horizontal del edificio (artículos tercero y cuarto), las cuotas de portal tienen la exclusiva función de modular la «conservación, mantenimiento, reparación, limpieza, iluminación y todos los demás gastos de portales y escaleras», y que el acuerdo lo adopta el propietario único de todos los departamentos con cuota en los portales tres y seis. Reducida la cuestión a esos concretos coeficientes (artículo 326 de la Ley Hipotecaria) debe respetarse el acuerdo de distribución adoptado porque

no afecta a los otros cuerpos y portales del edificio, y porque los estatutos no establecen limitaciones para su determinación, pues es claro que no se les aplica el artículo séptimo que exige que la cuota sea proporcional a la superficie construida en caso de modificaciones hipotecarias. Esta norma sólo puede referirse a la cuota general de participación en los elementos comunes de todo el edificio (artículo 2.º de los estatutos) pues sólo respecto de ella tiene sentido que se excluya la intervención de la Junta cuando se siga ese criterio para fijar la cuota en las divisiones o segregaciones de departamentos.

Tampoco tiene trascendencia el hecho de que las cuotas de portal se hayan fijado inicialmente en el título constitutivo de la propiedad horizontal pues, según el artículo tercero de los estatutos, cada subcomunidad goza de autonomía en la regulación de la administración de los elementos comunes generales ubicados o pertenecientes a cada cuerpo. Y aunque el propio artículo excluye a estos efectos los portales y escaleras no lo hace para someterlos al régimen y administración general de la propiedad horizontal sino para atribuirles una mayor autonomía respecto de la subcomunidad de que forman parte (artículo cuarto).

8. Según el tercer defecto de este orden, no es correcto que se asigne al departamento número 24 que tiene su acceso por el portal 3 cuota alguna en el portal 6 y que se asigne al departamento número 21, con acceso por el portal 6, cuota en el portal 3. Y en este punto lleva razón la Registradora: La doble cuota de portal está prevista en el artículo 4.º para los departamentos que tengan entrada por portal o escalera perteneciente a un cuerpo distinto del edificio. Fuera de este caso, puesto que la cuota de portal regula exclusivamente los gastos de conservación de éste y de la escalera, la doble cuota en portales del cuerpo dos del edificio de departamentos que tienen acceso exclusivamente por uno de ellos, tiene que referirse forzosamente a gastos diferentes de los regulados en el artículo 4.º de los Estatutos y estos se regirán por la cuota de participación para gastos en el cuerpo a que pertenecen (Segunda de las cuotas a que se refiere el artículo 3.º de los estatutos).

9. Carece por último de trascendencia para denegar la inscripción la objeción de que al describir el departamento número 24, a diferencia de lo que ocurre al describir el departamento número 15 de los resultantes, no se le asigna la servidumbre que le afecta por razón de su procedencia del departamento 15 inicial, pues si se trata de un propio derecho real de servidumbre, y no simplemente de un derecho personal de paso, lo procedente será su arrastre en la inscripción de la segregación y agrupación conforme a los artículos 45 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto y revocar la calificación de la Registradora en todos sus extremos, salvo el defecto recogido en el fundamento de derecho número ocho de este resolución.

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, 30 de septiembre de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 5 de Valladolid.

18890

RESOLUCIÓN de 30 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Isabel Andrés Carrera, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 35 de Madrid a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Isabel Andrés Carrera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 35 de Madrid, don Manuel Amorós Guardiola, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

En el procedimiento de expediente de dominio, n.º 610/ 1997 para reanudación del tracto sucesivo interrumpido previa segregación sobre la finca n.º 63 del Registro de la Propiedad de dicha capital, n.º 35, seguido

ante el Juzgado de Primera Instancia, n.º 31 de Madrid, promovido por doña Isabel Andrés Carrera, fue dictado auto en el que se declaran justificados los extremos alegados por la promotora del expediente y, en consecuencia el dominio sobre la finca que se describe, ordenando la inscripción de tal derecho en el Registro previa segregación de ochenta y dos metros cuadrados, cuarenta y ocho decímetros cuadrados de la finca registral 63, hoy 10.589 del Registro de la Propiedad, n.º 35 de Madrid y la cancelación de las inscripciones contradictorias, en concreto la inscripción primera de dominio a favor de d.ª Luisa A. U., en cuanto a la parte que se segrega, sin perjuicio del derecho de quien se crea perjudicado por esta resolución incoar el correspondiente juicio declarativo.

II

Presentado testimonio del citado auto el Registro de la Propiedad, n.º 35, de Madrid, fue calificado con la siguiente nota: 1. Para poder inscribir la reanulación del tracto que se acredita en el auto judicial debe inscribirse previamente la segregación que en el mismo auto se formaliza. Pero dicha segregación no puede inscribirse porque la matriz que le sirve de origen tiene una superficie inscrita de 1.953'80 metros cuadrados y la finca segregada tiene 2.512,02 metros cuadrados. 2. Además tampoco es posible inscribir la segregación por no expresarse la declaración de resto de la finca matriz después de aquélla. 3. La reanudación de tracto supone la declaración de dominio de la titular actual partiendo del último titular registral; es decir, en este caso, de doña Almudena y don Rogelio P. M. que aparecen como dueños de la finca matriz (finca 63 hoy 10.589, folio 84 del tomo 1.641), por título de donación de sus padres doña Luz María M. S. S. y don Manuel P. V., según la inscripción 4.ª y última vigente de dominio. Por tanto sólo a partir de estos titulares inscritos y cuyo dominio está vigente según el Registro puede procederse a reconstruir la historia registral posterior de la finca y reanudar, en su caso, el tracto sucesivo interrumpido. 4. Se advierte que doña Luisa A. U. era dueña de esta finca según la inscripción 1.ª de la cual aparecen inscritas tres segregaciones que suman 5.250'38 metros cuadrados. Y que al fallecimiento de dicha doña Luisa no adquirió esta finca don Juan A. U., como se dice en el auto (hecho segundo) sino su heredero don Eugenio G. D.-M. según la inscripción 2.ª Si Doña Luisa A. U. otorgó escritura de segregación y compraventa a favor de don Juan A. U., como dicha escritura no fue inscrita, no puede ser tenida en cuenta en perjuicio de tercero inscrito (artículo 32 de la Ley Hipotecaria). 5. Falta aclarar la siguiente contradicción que se observa en el apartado 1.º dispositivo: En el se declara justificado el dominio sobre la finca que consta en el hecho primero, después de la segregación y que tiene una superficie de 2.512'02 metros cuadrados. Pero al mismo tiempo en el dispositivo 1.º se solicita la segregación de 82'48 metros cuadrados de la finca 63. Falta precisar a cual de las dos fincas se refiere. Madrid, 2 de marzo de 2001. El Registrador. Firma ilegible.

III

Doña Isabel Andrés Carrera interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que se trata de una resolución judicial que ordena una inscripción, es decir, conforme a lo dispuesto en los artículos 118 de la Constitución Española y 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la administración ha de sujetarse a lo ordenado por las resoluciones judiciales, del mismo modo que los esta el particular; Que los hechos alegados en la nota de calificación ya se trataron en el expediente de dominio y practicándose la prueba oportuna con la asistencia de los interesados, se acreditó ante el Juez la adquisición del dominio de la finca objeto del expediente; Que la inscripción en el Registro no se puede convertir en un nuevo procedimiento declarativo.

IV

El Registrador de Propiedad informó y elevó el expediente a la Dirección General

V

La Magistrado-Juez del Juzgado de primera Instancia, número 31, de Madrid informó sobre las circunstancias que concurren en este supuesto.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador.

VII

La recurrente Apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 118 de la Constitución Española, 17 y 18 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 9 y 260 de la Ley Hipotecaria, 51, 100 y 121 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 2 de julio de 1980, 12 de mayo de 1992 y 26 de mayo de 1997.

1. Se presenta en el Registro testimonio de Auto dictado en expediente de dominio para la reanulación del tracto sucesivo en el que se declara justificado «el dominio sobre la finca descrita en el hecho primero de esta resolución, ordenando la inscripción de tal derecho en el Registro previa segregación de ochenta y dos metros cuadrados, cuarenta y ocho decímetros cuadrados de la finca registral 63, hoy 10.589 del Registro de la Propiedad n.º 35 de Madrid y la cancelación de las inscripciones contradictorias, en cuanto a la parte que se segrega». En el hecho primero se describe así la finca: «Solar viña en término de Madrid, antes Fuencarral, con fachada al camino vecinal de Fuentelarreyna. Mide una superficie de dos mil quinientos doce metros, dos decímetros cuadrados, equivalentes a treinta y dos mil trescientos cincuenta pies cuadrados ochenta y un décimos de otro también cuadrados. Y linda, por su frente, con dicho camino; por la derecha entrando, en línea de noventa y tres metros cuarenta centímetros, con el resto de terreno de que se segrega; por la izquierda en línea de ochenta metros diez centímetros y dieciocho metros sesenta centímetros, con el Camino o Vereda de la Quinta; por el fondo, en línea de veintiocho metros veinte centímetros, con tierra de don M. P. S. P., siendo la línea de frente de veinticinco metros cincuenta centímetros».

El Registrador suspende la inscripción, aparte de otros defectos que no han sido apelados, por el de apreciar una contradicción en la parte dispositiva del Auto, consistente en que se describe una finca de 2.512,02 metros cuadrados y se solicita la segregación de 82,48 metros.

Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior confirma parcialmente la calificación entendiéndose que el Auto justifica el dominio de los 2.512,02 metros pero sólo ordena la inscripción, previa segregación, de los 82,42 metros, por lo que habría de describirse debidamente esta última superficie. El interesado apela el Auto presidencial.

2. En el presente caso, en el documento presentado se produce una notable confusión sobre cual es la finca sobre la que se reanuda el tracto, si es sobre la matriz o sobre la porción segregada, por lo que esta circunstancia debería ser aclarada convenientemente.

3. El único argumento utilizado por el recurrente se basa en que los artículos 118 de la Constitución Española y 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial imponen al Registrador, como a todas las autoridades y funcionarios, el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, y ello es cierto, pero también lo es que todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral español (cfr. Resolución de 26 de mayo de 1997), entre las que está la debida descripción de la finca, pues en estas exigencias están implicados intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, suponen la protección de intereses públicos, como lo son los que imponen la determinación del objeto del derecho a que se refiere la inscripción, ya que tal objeto está totalmente indeterminado si el único dato que se da de la finca a inscribir es el de su extensión superficial, si, como parece, y así lo entiende el Presidente del Tribunal Superior de Justicia, es a la finca segregada a la que se refiere el expediente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar la apelación interpuesta.

Madrid, 30 de septiembre de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

18891 RESOLUCIÓN de 30 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Germán María de León Pina, notario de Sant Antoni de Portmany, contra la negativa del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 2 a inscribir una escritura de detracción de bien fideicomitido en pago de legítima.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Germán María de León Pina, Notario de Sant Antoni de Portmany, contra la negativa del Registra-