

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

1486

RESOLUCIÓN de 29 de diciembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Ángel Luis Rodríguez González Carpio, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Madrid n.º 34 a inscribir el testimonio de una sentencia decretando la segregación e inscripción de una finca.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Julio Molledo del Amo, en nombre de don Ángel Luis Rodríguez González Carpio, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Madrid n.º 34 doña M.ª Elena Rodríguez Pelоче, a inscribir el testimonio de una sentencia decretando la segregación e inscripción de una finca.

Hechos

I

En el testimonio de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 4 de mayo de 2004, se decreta la segregación e inscripción de una finca a favor de don Ángel Luis Rodríguez González Carpio, ordenando la cancelación de todas las anotaciones registrales que contradigan el dominio del actor sobre la finca.

II

Presentada en el Registro la citada escritura, fue objeto de la siguiente calificación: «Examinado el precedente documento presentado el 12 de abril del 2005, asiento 3003 del Diario 14, los antecedentes del Registro y dos instancias suscritas por don Julio Molledo del Amo en representación del interesado de fecha 26 de abril y 4 de mayo de 2005, la Registradora que suscribe, de conformidad con el arto 18 de la Ley Hipotecaria, extiende nota de calificación conforme a los siguientes hechos:

Según la sentencia cuya inscripción se solicita, se ha ejercitado una acción declarativa de la propiedad y simultánea segregación del local comercial que se describe, de la finca registral n.º 2082, su inscripción a nombre del actor y la cancelación de todos los asientos que contradigan lo anterior, figurando inscrita la finca sobre la que ha de practicar se la segregación, registral 2082, por cincuenta y dos cuotas indivisas a favor de distintos conductores.

Conforme a estos antecedentes, se suspende la inscripción solicitada por los motivos siguientes:

1.º No consta en el documento presentado que han sido demandados todos los titulares registrales de la finca 2082, en concreto: Don Pedro G. M., don Ángel de la A. V., doña Ángela R. S., don Jesús P. G. y don Francisco C. A., que sí aparecen relacionados excepto el primero, en fotocopia de la resolución de admisión de la demanda aportada por el interesado, por lo que si se trata de un error material, debe ser subsanado pues debe constar expresamente que todos los titulares registrales han tenido la intervención que las leyes les confieren en defensa de sus derechos. Artículos 24 de la Constitución Española, 18, 20, 40, 79 y 82 de la Ley Hipotecaria, 99 y 100 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 30 de marzo de 2000, 11 de octubre de 2000 y de 2 de abril de 2001, entre otras.

2.º Por el mismo motivo, no habiendo sido demandados sus titulares, sin que en su día se anotase preventivamente la demanda objeto del pro-

cedimiento, no procede la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo letras D y E, practicadas sobre la misma finca.

3.º Respecto a los demandados que no han comparecido, para que la inscripción inmediata del dominio declarado por la sentencia, ha de acreditarse que dentro del plazo legal, no se ha ejercitado la acción de rescisión o que pese a ejercitarse, ha sido desestimada. Artículos 504, 524.4 y 566. 1 y disposición transitoria segunda de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 29 de noviembre de 2004.

4.º No consta en la descripción del local que ha de segregarse de finca perteneciente a un edificio en régimen de propiedad horizontal, la cuota de participación que le corresponde en relación con el inmueble (Artículos 8 de la Ley Hipotecaria y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal), sin que pueda considerarse subsanado este defecto por su fijación por el interesado sin el concurso de la Comunidad de Propietarios.

Contra esta calificación podrá interponerse recurso gubernativo en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación, en la forma prevista en los artículos. 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria, mediante escrito dirigido a la Dirección General de los Registros y el Notariado o alternativamente solicitar calificación sustitutoria en el plazo de 15 días desde la fecha de la notificación, en la forma prevista en el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, mediante escrito dirigido al Registrador sustituto que corresponda según el cuadro de sustituciones rotativo previsto en dicho Real Decreto. Todo ello sin perjuicio de poder ejercitar ante los Tribunales las acciones que legalmente competan conforme reconoce el artículo 66 de la Ley Hipotecaria.

En ambos casos el escrito correspondiente se presentará en este Registro de la Propiedad o cualquier otro Registro de la Propiedad o en las oficinas públicas previstas en el artículo. 38-4 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Madrid, 12 de mayo de 2005.-La Registradora, M.ª Elena Rodríguez Pelоче.»

III

El Letrado don Julio Molledo del Amo, en nombre de don Ángel Luis Rodríguez González Carpio, interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: I) que la sentencia es firme y su incumplimiento implica desobediencia a un pronunciamiento judicial en cuanto que la resolución es firme y ejecutiva; II) que la sentencia ordena la cancelación de los asientos contradictorios hayan sido o no demandados los titulares; III) que no hay necesidad de que conste la cuota de participación de la finca que debe inscribirse, puesto que los hechos negativos no pueden probarse; IV) que el Registrador ha rebasando los límites del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, dado que no puede examinar los defectos procesales o sustantivos de una sentencia.

IV

El 29 de junio de 2005 la Registradora emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8, 18, 20, 38, 40 de la Ley Hipotecaria, 504, 524.4, 561.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 3, 5, 17 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 29 de noviembre de 2004 y 21 de abril de 2005.

1. Presentado en el Registro testimonio de sentencia por la que se declara que determinado local procedente de segregación es propiedad de la parte demandante, se declara dicha segregación y se ordena la cancelación de las anotaciones que contradigan lo expuesto, así como la práctica de la correspondiente inscripción, la Registradora rechaza las operaciones ordenadas porque:

a) No aparecen como demandados todos los titulares registrales; b) aparecen sobre la finca dos anotaciones preventivas sin que conste tampoco que sus titulares hayan sido demandados; c) consta la existencia de demandados en situación de rebeldía y no se acredita el transcurso del plazo para el ejercicio de la acción de rescisión y; d) no consta determinación de la cuota en el local segregado dado que se trata de un local sujeto a régimen de propiedad horizontal sin que pueda fijarse unilateralmente por el interesado sin concurso de la Comunidad de Propietarios.

2. El interesado recurre alegando que la sentencia es firme y su incumplimiento implica desobediencia a un pronunciamiento judicial en cuanto que la resolución es firme y ejecutiva; añade en el recurso que dicha sentencia ordena la cancelación de asientos contradictorios hayan sido o no demandados los titulares y alega además que los hechos negativos no deben probarse; en cuanto a la necesidad de constancia de la cuota señala que la finca debe inscribirse sin cuota. Se afirma en el recurso que el Registrador ha rebasado los límites del artículo 100 del Reglamento Hipotecario dado que no puede examinar los defectos procesales o sustantivos de una sentencia. En cuanto a la no cancelación de las anotaciones preventivas que pesan sobre la finca, el recurrente indica que nadie ha pedido ni ordenado esas cancelaciones.

Son pues tres las cuestiones que se plantean en este recurso y se refieren a: 1, si es inscribible una sentencia sin que conste que hayan sido demandados todos los titulares de una finca cuyo dominio se reconoce a un tercero; 2, si constando la existencia de demandados en rebeldía es inscribible o no la sentencia firme sin que se acredite el transcurso del plazo para que el demandado pueda ejercitar la acción de rescisión; 3, si es inscribible la finca segregada sin fijación de cuota.

3. En cuanto a la primera cuestión, como ha dicho este Centro Directivo, para que en virtud de un pronunciamiento judicial pueda ser rectificado el Registro es necesario que aparezcan como demandados o hayan tenido la adecuada intervención en el procedimiento todos los titulares registrales afectados por la rectificación por aplicación del principio constitucional de interdicción de la indefensión (artículo 24 Constitución Española) y de los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo (artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria); tratándose pues la omisión de dicha intervención de la falta de un trámite esencial del procedimiento e implicando al mismo tiempo un obstáculo registral para la inscripción, el defecto debe ser confirmado de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario.

4. En cuanto a la segunda cuestión, habiéndose dictado sentencia en la que varios demandados aparecen condenados en rebeldía, la actuación del Registrador viene reglada por la Ley pues como dispone el artículo 524.4 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, una sentencia dictada en rebeldía, que puede perfectamente devenir firme (artículo 504 de la misma Ley) si bien puede verse, no obstante, eventualmente suspendida en su ejecución (cfr. artículo 566.1) sin necesidad de que se acuerde esta suspensión, sino por ministerio de la ley, no es hábil para inscribirse en el Registro de la Propiedad (donde la posterior publicidad de su rescisión en base a la acción correspondiente puede resultar ya ineficaz frente a tercero), sino tan sólo anotarse preventivamente. Resulta así de Resoluciones de ésta Dirección General de 29 de noviembre de 2004 y 21 de abril de 2005. Procede pues confirmar en este punto también la nota de la Registradora.

5. El último defecto discutido se refiere a la necesidad de constancia de la cuota de participación a efectos de beneficios y cargas de la propiedad horizontal en relación con el local comercial cuyo dominio se declara. La cuota de participación determina la extensión del derecho en los elementos comunes, beneficios y cargas del elemento privativo en el régimen de comunidad horizontal al que está incorporado, configurándose así como un elemento fundamental para determinar el alcance de los derechos del inmueble en concreto dentro del estatuto jurídico de la propiedad horizontal conforme al artículo 3 de la Ley sobre Propiedad Horizontal; por ello es requisito inexcusable del título constitutivo conforme al artículo 8.4 de la Ley Hipotecaria; no constando que la cuota haya sido declarada en la sentencia, no puede ser declarada unilateralmente por el propietario, requiriendo su determinación a falta de otra previsión en los estatutos, el acuerdo de la Comunidad o su fijación judicial conforme al artículo 17 de la Ley sobre Propiedad Horizontal. Procede, pues, confirmar también la calificación del Registrador en este punto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de la Registradora.

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 siguientes de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 29 de diciembre de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad número 34 de Madrid.

1487 RESOLUCIÓN de 29 de diciembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Jesús Mata González, contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 2, de Mijas, a inscribir una anotación preventiva de querrela.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Luis Rey Val, en nombre y representación de don Antonio Jesús Mata González, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Mijas, don Antonio Gallardo Piqueras, a inscribir una anotación preventiva de querrela.

Hechos

I

En virtud del procedimiento entablado contra doña M. R. M. y don J. M. C. V. en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Fuengirola, en autos de Diligencias Previas 1/2005 se dicta resolución por parte de doña Amparo Gómez Mate, Magistrado-Juez del Juzgado citado, en que se contiene lo siguiente: Al Sr. Registrador de la Propiedad de Mijas número 2, atentamente saluda y participa: Que en este Juzgado y en autos de Diligencias Previas 1/2005, seguidos contra doña M. R. M. y don J. M. C. V., por un presunto delito de estafa se ha dictado resolución en la que se acuerda Anotación Preventiva de la querrela, en el asiento correspondiente de la finca 41.942 propiedad de la sociedad P. G. G., S. A., con CIF A-C.I.F., coincidente con el de A. A. y P. I., S. A., entidad de la que el querrelado don J. M. C. V. dice ser el apoderado según consta en autos. Y para que tenga lugar la anotación preventiva de la querrela, expido el presente, por duplicado, a fin de que me devuelva uno de los ejemplares debidamente cumplimentado por el mismo condicto de su recibo. En Fuengirola, a quince de febrero de dos mil cinco. El/la Magistrado-Juez.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad, es calificado con la siguiente nota por don Antonio Gallardo Piqueras, Registrador de la Propiedad número 2 de Mijas: Hechos. Primero.-El documento objeto de la precedente calificación, mandamiento librado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Fuengirola, fue presentado a las 17,17 horas del día 16 de febrero, asiento 2.663 del Diario de Presentación número 61. Segundo.-En el mandamiento no se inserta la resolución judicial. Tercero.-En el mandamiento presentado se pretende la práctica de anotación preventiva sobre finca perteneciente a persona distinta de aquella contra la que se dirige el procedimiento, sin que expresamente se manifieste el juicio del juzgado acerca de la existencia de indicios racionales de que el verdadero titular es el imputado. Cuarto.-No se acredita el ejercicio de acción con trascendencia real. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho: 1.º Los documentos de todas clases susceptibles de inscripción se hallan sujetos a calificación por Registrador, quien bajo su responsabilidad ha de resolver acerca de la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. 2.º Conforme al artículo 165 del Reglamento Hipotecario toda anotación preventiva que haya de practicarse por mandato judicial se verificará en virtud de presentación en el Registro del mandamiento del Juez o Tribunal, en el que se insertará literalmente la resolución respectiva con su fecha y se hará constar, en su caso, que es firme. 3.º Conforme al artículo 20, párrafo 7 (redactado conforme a la Ley Orgánica 15/2003, de Reforma del Código Penal): «no podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la Ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento. En los procedimientos criminales podrá tomarse anota-