

II

El Registrador suspende la rectificación solicitada con la siguiente nota de calificación: Calificada la precedente instancia de fecha 17 de marzo de 2007 acompañada de fotocopias del Informe de 26 de mayo de 2005 de Técnico de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, autenticadas y certificadas en fecha 15 de mayo de 2006, por el Secretario del Ayuntamiento de Robledo de Chavela, se suspende la rectificación solicitada por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: HECHOS: la referida documentación ha sido presentada a las 10.00 horas del día 17 de marzo de 2007, según el Asiento 652 del Diario 24, la cual fue retirada y aportada nuevamente con fecha 5 de mayo de 2007. Defectos y fundamentos de derecho: 1.º) La instancia que se acompaña no tiene legitimación de firma no siendo por tanto documento fehaciente a efectos de practicar inscripción en el Registro (art. 3 Ley Hipotecaria y 33 y 34 Reglamento Hipotecario y normas concordantes). 2) No consta en la instancia la oportuna autoliquidación del Impuesto necesaria para practicar cualquier asiento en el Registro (Art. 254 y 255 L. H.). 3.º Respecto de la inscripción 7.º que se solicita la rectificación está cancelada en el Registro y por tanto no procede practicar ninguna rectificación de asiento no vigente. 4.º) constando practicada la inscripción 10.º de hipoteca a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, es necesario el consentimiento de dicha Entidad para practicar la rectificación que se solicita (art. 40 L. H) y además subsanarse lo indicado en el apartado siguiente. 5.º Por cuanto la finca registral 6.446 de Robledo de Chavela, consta del Registro según su inscripción 7.º y siguientes que pertenece a la Urbanización Río Cofío, y siendo que referencia a la pertenencia a la Urbanización Río Cofío no es un dato accesorio sino esencial en su descripción puesto que la pertenencia de una finca a una urbanización tiene consecuencias de índole urbanístico; pero también de carácter civil por cuanto conlleva un conjunto de facultades, derechos, cargas y obligaciones propter rem con respecto de los demás propietarios. Es por ello, que la pretensión de suprimir de la descripción la referencia a su pertenencia a la Urbanización «Río Cofío» puede tener consecuencias para los demás propietarios de parcelas. El art. 40 de la Ley Hipotecaria determina que cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial, que en el presente caso habrá de ser en procedimiento seguido contra la entidad representante de dicha Urbanización, lo cual no es sino consecuencia del principio recogido en el Artículo 1.3 de la misma Ley Hipotecaria conforme al cual los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley. Todo ello conforme a la Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y según Resolución de 14 de marzo de 2007, la cual doctrina se da aquí por reproducida, y siendo que en el presente caso no consta el consentimiento de la Entidad Representante de dicha urbanización que debe prestarlo, ni en su defecto la oportuna resolución judicial dictada en procedimiento seguido contra dicha Entidad. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el Artículo 323 de la L. H. Contra esta nota de calificación podrá recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la notificación de la calificación o directamente ante los Juzgados de la capital de esta provincia en el plazo de dos meses desde la notificación de la calificación conforme a lo previsto en los Artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. También puede solicitarse mediante escrito, calificación del Registrador sustituto en plazo de 15 días desde su notificación, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y R. D. 1039 de 1 de agosto de 2003. San Lorenzo de El Escorial, a 23 de mayo de 2007. El Registrador.

III

El interesado recurre únicamente el defecto 5.º alegando que nada acredita la pertenencia de su finca a la urbanización expresada, por lo que debe eliminarse dicha expresión y que es la Entidad Urbanística de dicha urbanización la que ha solicitado su inclusión en la misma.

IV

El Registrador emitió el informe reglamentario y remitió la documentación a este centro Directivo, con fecha 27 de julio de 2007.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3 y 40 de la Ley Hipotecaria; Resoluciones de 28 de febrero de 1968, 10 de marzo de 1978 y 14 de marzo de 2007.

1. La presente resolución tiene por objeto resolver el recurso contra la negativa del Registrador de la Propiedad número tres de San Lorenzo

de El Escorial a rectificar una inscripción en cuanto a la frase contenida en la descripción de la finca que señala «en la Urbanización Río Cofío».

Debe resaltarse que en la inscripción de la finca se describe la parcela expresándose que forma parte de la urbanización Río Cofío. De la descripción transcrita se deduce que la referencia a la pertenencia de la finca a la «urbanización Río Cofío», no es un dato meramente accesorio, sino que es esencial en su descripción.

2. La pertenencia de una finca a una «urbanización» tiene consecuencias de índole urbanístico; pero también de carácter civil, por cuanto conlleva un conjunto de facultades, derechos, cargas y obligaciones propter rem con respecto de los demás propietarios.

Por ello, la pretensión de suprimir de la descripción la referencia a su pertenencia a la urbanización «Río Cofío» puede tener consecuencias para los demás propietarios de parcelas.

El artículo 40 d) de la Ley hipotecaria determina que cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial, que en el presente caso habrá de ser en procedimiento seguido contra la entidad representante de dicha urbanización, lo cual no es sino consecuencia del principio recogido en el artículo 1.3 de la misma Ley hipotecaria conforme al cual los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

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, 23 de febrero de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

5108

RESOLUCIÓN de 25 de febrero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Miguel de la Roca Berenguer, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Torrelaguna a la inscripción de una finca como consecuencia de su adjudicación en una escritura de disolución y liquidación de una sociedad mercantil.

En el recurso interpuesto por don Miguel de la Roca Berenguer contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Torrelaguna, D.ª Esther Ramos Alcazar, a la inscripción de una finca como consecuencia de su adjudicación en una escritura de disolución y liquidación de una sociedad mercantil.

Hechos

I

Una finca aparece inscrita en el Registro de la siguiente forma: «resto de finca que según el título mide 1.127,60 metros cuadrados, se compone de una pista de tenis de 591,50 m² al sur de la vivienda número 45 de la Avenida de Lozoya y que ocupa el terreno situado entre ésta y el camino particular del lindero mediodía de la finca total. La calle peatonal al Oeste paralelo a la Avenida del Río Lozoya y el terreno inculco situado entre las viviendas y el camino de acceso; en las cuales calle peatonal y terreno inculco participan las viviendas 1 y 6 números 35 y 43 de esa avenida con un 16,76 por ciento cada una, y las 2 a la 5 números -37, 39, 41 y 43- con el 16,62 por ciento también cada una. La extensión de la calle peatonal del oeste es la de 122,10 metros cuadrados. La del terreno inculco de 414 m²»

Se presenta en el registro escritura de disolución y liquidación de la sociedad mercantil propietaria de la finca anteriormente indicada, por la que se adjudica la misma a uno de los socios.

II

La Registradora suspende la inscripción con la siguiente nota de calificación. Notificación que se practica conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Hechos. Con fecha 15 de mayo de 2007, asiento de presentación 73/1712 se presentó a solicitud de Ud. en el Libro Diario de Operaciones de este Registro de la Propiedad, la escritura de Disolución y Liquidación de Sociedad autorizada por el/la Notario D. Augusto Gómez-Martinho Cruz, n.º 4521/2005 de su protocolo, que fue retirada y posteriormente devuelta a este Registro el día*, habiendo sido calificado dentro del plazo legal. Se solicita la inscripción de la adjudicación de la finca descrita con el n.º 4 del expositivo II de esta escritura, que es la finca registral 1434 del

término de Buitrago de Lozoya. Fundamentos de Derecho. De dicha calificación resultan como causas impeditivas suspensivas/denegatorias de la inscripción solicitada las siguientes: 1.—Presentado nuevamente este documento en cuanto a la finca descrita con el n.º 4 del expositivo II, se reitera en todos sus extremos el defecto señalado en el apartado 2 de la anterior nota de calificación, de fecha 8 de febrero de 2007, esto es: se suspende la inscripción de la adjudicación de la parcela descrita al n.º 4, resto de finca matriz, porque la titularidad de parte de dicha parcela corresponde a los propietarios de las seis fincas segregadas de ella, al haber sido configurada como anejo inseparable de dichas fincas. Así en la inscripción 2.ª de la propia finca resto, registral 1434 de Buitrago, después de su descripción, se dice que las seis viviendas tienen el uso y disfrute común, como anejo inseparable, de la calle peatonal, al Oeste paralelo a la avenida del Río Lozoya y del terreno inculto situado entre las viviendas y el camino de acceso; en las cuales calle peatonal y terreno inculto participan las viviendas 1 y 6 con un 16,76% cada una y las 2 al 5 con el 16,62% también cada una. La extensión de la calle peatonal del Oeste es la de 122 m. 10 dm cuadrados. La del terreno inculto de 414 m². Anejo que igualmente consta atribuido en las respectivas descripciones de las seis viviendas segregadas, que son las fincas registrales 1762, 1763, 2453, 2454, 2455 y 2466 del mismo término municipal. Con la presente nota de suspensión podrá: a) interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la presente notificación, b) o directamente recurso judicial ante el Juzgado de 1.ª Instancia de la Provincia en el plazo de dos meses a contar desde la presente notificación, de conformidad con los artículos 322 a 328 de la Ley Hipotecaria, c) solicitar la intervención del Registrador sustituto, conforme a lo prevenido en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, que lo desarrolla. Torrelaguna, a 23 de mayo de 2007. La Registradora. Fdo. M.ª Esther Ramos Alcázar.

III

El adjudicatario recurre alegando que la propiedad del terreno inculto y la calle peatonal no se ha transmitido a los propietarios de las viviendas, los cuales tienen un derecho real de uso y disfrute común sobre los mismos, como si de una servidumbre de paso se tratara, sin que exista una propiedad horizontal tumbada, por lo que necesitó licencia de segregación.

IV

La Registradora mantuvo su calificación, remitiendo el expediente a este Centro Directivo con el preceptivo informe con fecha 17 de julio de 2007.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8, 4.º y 13 de la Ley Hipotecaria.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de si puede inscribirse una finca por disolución y liquidación de la sociedad propietaria cuando del registro resulta que dicha entidad es la titular, existiendo unos derechos de uso y disfrute de parte de la misma a favor de distintas parcelas.

2. La contestación ha de ser afirmativa y, por ello, el recurso estimado. Sin necesidad de entrar ahora en la imprecisión de la inscripción, que, por otra parte, está bajo la salvaguardia de los tribunales, es lo cierto que la sociedad disuelta aparece como titular, sin que se pueda deducir de la inscripción registral que las parcelas que tienen derecho al uso del terreno inculto y calle peatonal tengan el pleno dominio de tales partes de la finca, las cuales, por otro lado, no ocupan todo el terreno de la misma, por lo que la interpretación más correcta del asiento es la de considerar que el derecho que tienen las parcelas segregadas sobre la finca resto es un derecho real de goce limitativo del dominio que no impide que tal dominio pueda inscribirse a favor del adjudicatario.

Esta Dirección General ha acordado estimar 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, 25 de febrero de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

5109

RESOLUCIÓN de 26 de febrero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 6 de Valladolid a la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca.

En el recurso interpuesto por don Néstor Badas Codejón en nombre y representación de Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte

de Piedad, contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 6 de Valladolid don Jorge Requejo Liberal, a la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca.

Hechos

I

Se presenta en el Registro escritura autorizada el 12 de abril de 2006 por el Notario de Valladolid don Jesús Torres Espiga por la que unos cónyuges constituyen hipoteca sobre una vivienda. El Registrador suspende la inscripción calificando con la siguiente nota: Presentado nuevamente el precedente documento, acompañado ahora de una instancia suscrita por don Nestor Badas Codejón, en la que, entre otras consideraciones, se solicita nueva presentación y calificación, y después de examinar el contenido de los Asientos de este Registro de la Propiedad, se suspende la constitución de hipoteca sobre la finca a que se refiere el precedente documento, por figurar inscrita una prohibición de disponer de la misma por un periodo de diez años, y no haberse justificado autorización de la Administración competente, previo reintegro de los subsidios y subvenciones recibidos a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, con los intereses legales desde el momento de su percepción, no se ha limitado la posibilidad de ejecución de esta hipoteca al momento en que desaparezca la prohibición de disponer. En la copia ahora presentada no resulta justificante alguno de haberse pagado el Impuesto si lo devengare el acto que la misma comprende. Hechos.—1. Mediante escritura autorizada el doce de abril de dos mil seis por el Notario de Valladolid don Jesús Torres Espiga, se instrumenta un préstamo con garantía hipotecaria sobre una vivienda que se encuentra sujeta a una prohibición de disponer inscrita en el Registro por plazo de diez años a contar desde el 29 de abril de 2005, por la concesión de una subvención en el préstamo pactado para la adquisición de la misma, y sin que resulte la autorización de la Administración concedente, ni el reintegro de las subvenciones o limitada la posibilidad de ejecución de esta hipoteca al momento en que desaparezca la prohibición de disponer. 2. El mismo documento, que no parece modificado, ya fue objeto de una presentación anterior practicada el 12 de abril de 2006, que motivó la nota negativa de calificación extendida por mí con hechos y fundamentos de derecho el 15 de mayo de 2006, habiendo transcurrido desde entonces, y con exceso, el plazo para recurrirla. 3. Se acompaña instancia suscrita por don Nestor Badas Codejón quien afirma, sin justificarlo, que es apoderado de Caja España de Inversiones (Entidad prestamista), y en la que se contienen una serie de consideraciones que parecen dar a entender que está recurriendo la calificación anterior de forma extemporánea, al mismo tiempo que solicita la presentación del título y nueva calificación del mismo. 4. Se presenta la copia de la escritura sin que en la misma figure nota alguna de haberse presentado, ni justificante alguno, en la correspondiente Oficina Liquidada. 5. Teniendo en cuenta el carácter constitutivo de la inscripción para la hipoteca (artículo 1875 CC), las normas a las que hay que atender para su calificación son aquellas que estuvieran vigentes en el momento de la presentación del título para su calificación e inscripción, y por tanto para este caso el 31 de mayo de 2007. Fundamentos de Derecho. Previo.—Como cuestión previa y a la vista de la actual configuración el procedimiento registral como procedimiento de naturaleza administrativa, si bien especial, se plantea la duda de si debe procederse a una nueva calificación del documento presentado o procede inadmitir tal pretensión toda vez que a propósito del mismo ya se ha producido la oportuna calificación que fue aceptada por el presentante. A favor del rechazo milita el principio que informa el artículo 28 de la Ley de la Jurisdicción contencioso-administrativa en cuya virtud no cabría ulterior recurso contra el acto de finalización del nuevo procedimiento que sea reproducción de otro consentido por no haber sido recurrido, como aquí ocurre. Sin embargo parece preferente la aplicación del artículo 108 del R.H. y proceder a una nueva calificación máxime cuando en la actualidad ha de incidir sobre ella el R.D. 64/2006 de 14 de septiembre que no se encontraba vigente en el momento de emitirse la inicial calificación. Todo ello al margen de la evidente trascendencia que en el estricto ámbito del derecho civil tiene la doctrina de los actos propios. 1. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, con arreglo al cual: « Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». 2. El artículo 10 del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, con arreglo al cual: 2. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio no podrán transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas para las que hubieran obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de diez años desde la formalización de dicho préstamo, sin cancelar el préstamo y recabar autorización de venta de la Administración competente, previo reintegro de los subsidios y subvenciones reci-