

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**3300** *Resolución de 13 de enero de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Melque, S.A., contra la negativa de la registradora de la propiedad nº 9 de Murcia, a practicar una inscripción de uso y disfrute en virtud de escritura de elevación a público de documento privado de cesión onerosa.*

En el recurso interpuesto por don M. T. G., en nombre y representación de la mercantil «Melque, S.A.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Murcia número 9, doña Griselda Díaz Moreno, a practicar una inscripción de uso y disfrute en virtud de escritura de elevación a público de documento privado de cesión onerosa.

#### Hechos

##### I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Murcia número 9, con fecha 2 de febrero de dos mil nueve, escritura pública autorizada el 10 de enero de 2008, por el Notario don Antonio Yago Ortega, número 66 de su protocolo, de elevación a público de documento privado de cesión onerosa a cambio de precio de cinco porciones ideales de finca concretadas en cinco plazas de aparcamiento, otorgada por la adquirente y la Autoridad Judicial, al estar en situación de rebeldía una de las partes. Dicho documento notarial presentado fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: «Previa calificación del documento presentado –escritura de elevación a público de documento privado de compraventa en aplicación de sentencia–, y demás documentos complementarios que se acompañan presentado a las diecisiete horas cincuenta y seis minutos del dos de febrero de dos mil nueve causando el asiento 706 del Diario 270; y una vez examinados los antecedentes del Registro, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 18 y 19 Bis LH, se suspende la inscripción solicitada por no constar consentimiento del titular actual de la concesión administrativa en el registro de la propiedad, «NEW CAPITAL 2.000, S.L.». Hechos. Se presenta a inscripción una escritura de compraventa, en la que se elevan a públicos –con el fin de obtener la correspondiente inscripción a favor del vendedor– dos documentos privados de venta suscritos el 27 de junio de 1991 y el 4 de febrero de 1992, en virtud de los cuales, quien en esas fechas figuraba en el Registro de la Propiedad como titular de una concesión administrativa municipal que permitía la gestión y explotación de un aparcamiento subterráneo en dos plantas, transmite a cambio de un precio, el derecho de uso relativo a cinco plazas de aparcamiento situadas en la planta primera destinada a residentes. Los documentos privados de venta fueron otorgados por quien en los años 1991 y 1992 efectivamente constaba en el Registro de la Propiedad como titular de la concesión administrativa municipal referida a la gestión de un aparcamiento subterráneo sito en dos plantas, dentro del perímetro del jardín denominado Jardín de la Fama. La escritura actual de elevación a público de dichos documentos privados de venta a su vez es formalizada: De una parte por la Ilma. Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia Número Once de los de Murcia, en representación de la parte vendedora, en cumplimiento de sentencia firme dictada por dicho Juzgado en Autos de Juicio Ordinario n.º 1.113 /2006, de fecha 29 de mayo 2007, y Auto firme de ejecución de sentencia de 27 de noviembre de 2.007 –documentos todos ellos que se aportan. La intervención de la Autoridad judicial se hace en cumplimiento de la LEC, para representar a quienes ya figuran en el Registro de la Propiedad como herederos del titular registral. Y de otra parte por representante de la sociedad que en su día compró en documento privado. De modo que desde el punto de vista hipotecario no

existe objeción alguna a esta compraventa, dado que la venta se otorga, con las representaciones expuestas, por los herederos de quien en su día vendió en documento privado, así como por el mismo comprador que igualmente en su día suscribió el mismo documento privado. Los obstáculos a la inscripción no se refieren a los documentos presentados, que son perfectos en cuanto reúnen todos los requisitos de forma y fondo precisos, sino que surgen del Registro. La concesión administrativa municipal que permite la gestión y explotación de dos plantas subterráneas destinadas a aparcamiento –a planta primera reservada a residentes y la segunda a uso horario– supone un régimen jurídico «sui generis» que en el Registro de la Propiedad se organiza a través del sistema de triple folio; esto es, se abre un primer folio a la concesión administrativa, con expresión de las circunstancias especiales de la misma, como son el plazo de duración y demás limitaciones que puedan surgir de la titularidad municipal, así como la titularidad privada de la concesión; se abre igualmente un folio a cada una de las plantas, y posteriormente las cesiones de uso de determinadas plazas de aparcamiento son susceptibles igualmente de contar con un historial registral propio –por virtud del art. 68 RH– en el que se harán constar las vicisitudes propias de cada plaza de aparcamiento (cambios de titularidad, gravámenes...). No obstante el posible historial registral independiente para cada plaza de aparcamiento, el primer folio que se abrió a la concesión administrativa es aquél al que ha de ajustarse cualquier operación que se pretenda realizar sobre plazas de aparcamiento situadas en el perímetro que abarca la concesión administrativa. Fundamentos de derecho. Art.18 LH; «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». Principio registral de tracto sucesivo, art. 20 LH: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada. Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el expresado derecho y no se acredite fuere inscribible con arreglo al artículo 205, los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo 96 de esta Ley. No será necesaria la previa inscripción o anotación a favor de los mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes. Tampoco será precisa dicha inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos: 1. Cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste. 2. Cuando vendieren o cedieren a un coheredero fincas adjudicadas proindiviso a los vendedores o cedentes, pero en la inscripción que se haga habrá de expresarse dicha previa adjudicación proindiviso con referencia al título en que así constare. Y 3. Cuando se trate de testimonios de autos de adjudicación o escritura de venta verificada en nombre de los herederos del ejecutado en virtud de ejecución de sentencia, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante. Cuando en una partición de herencia, verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste los bienes que a aquél correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas. 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 anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento». Principio constitucional de tutela judicial efectiva del art. 24 de la Constitución española que prohíbe la indefensión, en virtud del

cual el titular de una finca no podrá ver transmitido su derecho, sino cuando lo haya consentido expresamente, o así se haya declarado en proceso judicial en el que haya sido parte. El defecto observado se considera subsanable, pudiendo solicitarse anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable, de acuerdo con lo previsto en los arts. 42.9, 65 y 323 LH. No se practica anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. La presente nota de calificación negativa lleva consigo la prórroga automática de la vigencia del asiento de presentación por un plazo de 60 días, contados desde la última notificación a que se refiere el art.323 LH. Contra esta nota (...) Murcia, a diecinueve de febrero de dos mil nueve.–La Registradora. Fdo.: Griselda Díaz Romero (Firma ilegible).»

## II

Don M. T. G., en nombre y representación de la mercantil «Melque, S.A.», interpuso recurso contra la anterior nota de calificación, en la que se denegaba la inscripción de una cesión onerosa de uso y disfrute, en virtud de escrito de recurso de fecha dos de abril de dos mil nueve, en base a considerar que «el documento cuya calificación se pretende, es idéntico a otros que se encontraban en las mismas circunstancias, y que han podido ser inscritos sin problemas en el Registro». Además, en segundo lugar, considera el recurrente que «el defecto señalado, falta de consentimiento del actual titular registral de la concesión, entendemos que resulta innecesario en el negocio jurídico cuya inscripción se pretende, por cuanto no fue parte en el mismo y la mutación jurídica sobrevenida en el cambio de titular de la Concesión tampoco afecta a la validez y demás requisitos formales para la inscripción solicitada». Finalmente, estima el recurrente que aunque este inscrita la concesión administrativa en el Registro de la Propiedad a favor de un tercero, en virtud de título de adjudicación judicial -que considera el recurrente no debía comprender las fincas de su representada-, distinto de las partes que han otorgado el título inscribible, herederos del anterior titular registral, «puede y debe subsanarse desde el propio Registro de la Propiedad, que dispone de todos los antecedentes y documentos para reconducir las inscripciones practicadas que dificultan o impiden la solicitada por mi mandante a sus justos y verdaderos términos».

## III

La Registradora emitió el informe el día 20 de abril de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 9, 18, 19, 20, 34, 38, 40, 82 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 105 del Reglamento Hipotecario; 24 y 117 de la Constitución Española y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 1993, 9 de abril de 1994, 15 de junio de 2001 y 13 de abril de 2005.

1. Este recurso versa sobre la inscripción de una escritura de elevación a público de contrato privado de cesión onerosa de derechos de uso y disfrute sobre determinadas plazas de un aparcamiento subterráneo en régimen de concesión, otorgada judicialmente en rebeldía del demandado. La inscripción se solicita cuando la concesión administrativa y por tanto las fincas adquiridas figuran ya inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona distinta del transmitente y del que fue condenado en la sentencia que se ejecuta, debiéndose considerar además que la demanda de elevación a público del contrato privado de compraventa no fue objeto de anotación preventiva.

Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando las fincas

transmitidas, inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los Tribunales a favor de una persona jurídica distinta del anterior titular registral, no podrá accederse a la inscripción del ahora calificado sin consentimiento del actual titular registral, por más que haya sido otorgado por titular anterior de quien trae causa el actual (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria). Esta conclusión no puede alterarse por el hecho de tratarse de un título derivado de un procedimiento judicial, ya que respecto de estos se exige que el titular registral actual haya sido parte en el proceso (artículo 40 de la Ley Hipotecaria) o que se hubiera tomado en su día y estuviera vigente la correspondiente anotación preventiva de la demanda interpuesta (cfr. artículo 71 de la Ley Hipotecaria). Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución Española, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguarda judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación. Finalmente –en cuanto a los razonamientos de que en otros Registros se ha inscrito–, no puede concluir este Centro Directivo sin manifestar que es, igualmente, principio esencial para la existencia de la seguridad jurídica preventiva que la calificación registral sea independiente y de exclusiva responsabilidad del Registrador que la realiza, no pudiendo quedar, en ningún caso, vinculada por calificaciones de otros Registradores.

Esta Dirección General ha acordado desestimar íntegramente el recurso y confirmar y mantener íntegramente la nota de calificación de la Registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 13 de enero de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.