

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

20776 *RESOLUCION de 18 de junio de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Carlos Zulueta Cebrián, en nombre de los copropietarios del inmueble número 3 de la avenida de España en Getafe, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de dicha ciudad a inscribir un testimonio de autor recaído en expediente de dominio.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Carlos de Zulueta Cebrián, en nombre de los copropietarios del inmueble número 3 de la avenida de España en Getafe, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número uno de dicha ciudad a inscribir un testimonio de autor recaído en expediente de dominio.

Hechos

I

Los copropietarios del Inmueble, que constituye la casa número 3 de la avenida de España de Getafe, construido sobre una finca inscrita a nombre de «Inmobiliaria Getafe, Sociedad Anónima», ante la situación de existir transmisiones intermedias sin acceso al Registro de la Propiedad, donde tampoco consta la declaración de obra nueva y división de propiedad horizontal, instaron expediente de dominio, número 16/1988, ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Getafe, que por auto de fecha 11 de julio de 1989 acordó la inscripción de la declaración de obra nueva y división de propiedad horizontal y de las viviendas como departamentos independientes a favor de las personas y en la forma que dicho auto detalla.

II

Presentado el testimonio del auto citado en el Registro de la Propiedad, número 1 de los de Getafe, fue calificado con la siguiente nota: Denegada la inscripción solicitada, al no ser el Expediente de Dominio el medio adecuado para practicar en el Registro las inscripciones solicitadas, sino la presentación del título de compra por don José Luis Almeida Gutiérrez de la parcela de terreno o solar; la -subsiguiente- escritura de Declaración de Obra Nueva del edificio y el sometimiento del mismo al Régimen de Propiedad Horizontal; y las posteriores escrituras de venta de los -constituidos- departamentos independientes. Dicha documentación, caso de no ser otorgada voluntariamente por los transferentes, podrá ser obtenida mediante declaración judicial en juicio contradictorio correspondiente, dando con ello satisfacción al deber impuesto por el artículo 1.279 en relación con el 1.280-1 del Código Civil. Siendo el defecto observado insubsanable, no procede practicar anotación preventiva de suspensión, que, por otra parte, no se ha solicitado. Getafe, 8 de enero de 1991. El Registrador. Firma ilegible. Firmado: Luis Prados Rodríguez.

III

El Procurador de los Tribunales, don Carlos de Zulueta Cebrián, en representación de los copropietarios del inmueble, número 3 de la avenida de España de Getafe, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que hay que tener en cuenta lo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y que el artículo 40 a) de dicha Ley prevé una solución para corregir la inexactitud que proviene de no haber tenido acceso al Registro una relación jurídica inmobiliaria, que es la reanudación del tracto Sucesivo interrumpido, que puede verificarse mediante el expediente de dominio (artículos 200 y 201 de la Ley citada). Que en cuanto a lo expresado por el Registrador en su nota hay que señalar que los interesados en la inscripción no tiene legitimación para el ejercicio de las acciones sobre transmisiones que desconocen y en las que no han sido parte contratante, puesto que son varias las transmisiones habidas en algunos casos, e incluso algunas personas han fallecido ya. Que, además hay que significar lo establecido en el artículo 285 del Reglamento Hipotecario, que libera a los recurrentes de probar transmisiones anteriores. Que,

por otra parte a los recurrentes no les consta a quién ha comprado el solar don José Luis Almeida Gutiérrez, pues no todos le han comprado el piso a dicho señor. Que, en definitiva, la nota del Registrador de la Propiedad nos llevaría a lo que la Ley Hipotecaria quiso remediar en el expediente de dominio.

IV

El Registrador en defensa de su nota, informó: Que teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, el obstáculo que impide de entrada el poder practicar la inscripción de un expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido de veinte viviendas independientes, es que en el Registro no se encuentran inscritas dichas veinte fincas. Que de la lectura del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, se entiende que para hacer constar en el Registro de la Propiedad el régimen de propiedad horizontal es preciso que previamente se otorgue el correspondiente título constitutivo, y sin que dicho título haya tenido acceso al citado Registro en el folio que conste inscrito el inmueble, no podrán inscribirse los pisos como fincas independientes, pues así lo ordena el artículo 8, número 5 de la Ley Hipotecaria. Que como operación previa a todo ello es necesario que se otorgue además la oportuna declaración de obra nueva del edificio construido y que se someta al régimen de Propiedad Horizontal. Que tanto la declaración de obra nueva, en virtud del derecho de cesión que proclama el artículo 353 del Código Civil, como el título constitutivo del régimen de Propiedad Horizontal y división del edificio en apartamentos independientes, de conformidad con el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, han de ser otorgadas por el propietario único o por los copropietarios del edificio; y para que pueda inscribirse el título constitutivo de la Propiedad Horizontal éste debe constar en escritura pública o en Sentencia, que puede ser incluso de tipo arbitral o laudo. Que el expediente de dominio constituye uno de los medios establecidos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria para proceder a rectificar el Registro inexacto y solamente puede acudirse a él en caso de carecer de título hábil susceptible de inscripción. Y, en este punto, deben tenerse en cuenta las Resoluciones de 29 de agosto de 1983 y 30 de mayo de 1988. Que en el caso objeto del presente recurso los interesados pretenden, dentro de los estrechos cauces del expediente de dominio desbordando su fin específico, suplir a través del mismo un conglomerado de títulos, unos de carácter traslativo y otros de carácter declarativo y constitutivo, que su otorgamiento corresponde al propietario del edificio. Que la ley exige escritura pública para que tengan acceso al Registro todos los negocios jurídicos indicados; por ello, y de conformidad con el artículo 1.279 del Código Civil, los compradores de los pisos en documento privado pueden exigir a la otra parte contratante la elevación a públicos de los mismos, mediante el otorgamiento de las correspondientes escrituras, así como de las previas requeridas como antecedente necesario; caso de no ser otorgada voluntariamente dicha documentación o de no poder obtenerse la misma, sería suplida por la autoridad judicial a través del procedimiento contradictorio correspondiente, y mediante los cauces procesales adecuados como expresamente reconoce la Resolución de 30 de mayo de 1988.

V

El ilustrísimo Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia, número 2, de los de Getafe, informó: Que el problema a solucionar por el expediente de dominio consistía en conjugar la única inscripción del solar a nombre de «Inmobiliaria Getafe» con los derechos resultantes de las sucesivas ventas del constructor a los compradores de los pisos, algunos de ellos objeto, a su vez, de otras posteriores transmisiones. Que el camino a seguir presenta una primera posibilidad que sigue el régimen de los casos típicos de la obra nueva y régimen de la Propiedad Horizontal por pisos previsto en el número 5 del artículo 8 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal. Que, en segundo lugar, y caso de no obtenerse voluntariamente el otorgamiento de esos títulos, podría lograrse por los cauces y acciones derivadas del artículo 1.279 en relación con el artículo 1.280.1 del Código Civil. Que existe otra posibilidad de actuación a través de la vía judicial, que ofrece la alternativa del juicio declarativo ordinario o el procedimiento de jurisdicción voluntaria, entre los que se encuentra el procedimiento del expediente de dominio, y se considera que el último inciso del último párrafo del apartado 4.º del artículo 8 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo

5.º de la Ley de Propiedad Horizontal permite, teniendo en cuenta la naturaleza del procedimiento, acudir al expediente de dominio para obtener la declaración pretendida por los recurrentes, como posibilidad complementaria de las restantes formas de lograr la inscripción registral de la obra nueva, régimen de propiedad horizontal y adquisición de las veinte viviendas integrantes del edificio sito en Getafe.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, y en que el procedimiento de reanudación del tracto sucesivo de los artículos 40 de la Ley Hipotecaria y 285 del Reglamento no parece que en modo alguno pueda suplir el título constitutivo o la resolución judicial en proceso contradictorio para la configuración de la Propiedad Horizontal ni tampoco la escritura de declaración de obra nueva de los artículos 208 de la Ley Hipotecaria y 308 del Reglamento.

VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que la Ley no excluye del expediente de dominio ninguna relación jurídica y, por tanto, donde la ley no distingue no se puede distinguir. Que carece de sentido el juicio contradictorio, habida cuenta que es innecesario en cuanto son los dueños de los departamentos individuales quienes solicitan la inscripción del inmueble y están legitimados por la ley para ello. Que cuando se ha acudido al expediente de dominio es porque no existe escritura pública ni posibilidad de obtenerla, y dicho expediente es una solución creada para aquellos casos en los que no ha tenido acceso el Registro alguna relación jurídica inmobiliaria y que puede ser el medio por el que el propietario inscriba su derecho (artículo 272 del Reglamento Hipotecario). Que constituido el régimen de Propiedad Horizontal del inmueble y declarada la obra nueva, no se entiende cuál es el obstáculo para inscribir las veinte viviendas y aceptar lo que dice la nota de calificación es tanto como asumir que el expediente de dominio es un instrumento inútil. Que no puede olvidarse el último párrafo del artículo 285 y los apartados 1.º, 2.º y 4.º del artículo 274, ambos del Reglamento Hipotecario.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 358, 361, 362, 1.279 y 1.280 del Código Civil, 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal, 201, 202 y 208 de la Ley Hipotecaria, 274 a 286 y 308 del Reglamento Hipotecario, las Sentencias de 19 de febrero de 1971, 25 de mayo de 1984, 28 de junio de 1986, y 27 de febrero de 1987 y la Resolución de 30 de mayo de 1988.

Primero.—Inscrito el dominio de una parcela en el Registro, el Registrador deniega la inscripción del auto que, a efectos de la reanudación del tracto sucesivo, declara justificado el dominio de los actuales titulares, porque la declaración de la reanudación no se limita a la simple reanudación en cuanto al dominio, sino que declara también la existencia de una obra nueva —la edificación sobre la parcela— y el sometimiento de los diversos titulares de los pisos o locales al régimen de propiedad horizontal.

Segundo.—Ningún obstáculo hay para que el auto se extienda, si el Juez lo estima acreditado, a la declaración de la obra nueva, ya que es propio del expediente de reanudación del tracto sucesivo declarar el dominio sobre la finca inscrita, según el «estado actual» de la misma (cfr. artículos 201-2.º y 202 de la Ley Hipotecaria y 1.404 según la redacción originaria). Por otra parte uno de los modos por los que la obra nueva puede acceder al Registro es por su descripción en los títulos referentes al inmueble (cfr. artículos 208 de la Ley Hipotecaria y 308 del Reglamento Hipotecario).

Tercero.—Tampoco es obstáculo para la reanudación del tracto por el auto que declare justificado el dominio, el que resulte que éste no pertenece sólo una persona, sino a varias, sea en condominio ordinario (cfr. artículo 278 del Reglamento Hipotecario) sea en cualquier otro tipo de la cotitularidad, incluido, por tanto, también el supuesto de pertenencia en régimen de propiedad horizontal. Este régimen existe, desde que los varios pisos o locales pasan a pertenecer a diferentes personas, aunque sus compras carezcan de forma solemne y aun cuando todavía no se haya formalizado (cfr. artículos 1.179 y 1.280-1.º del Código Civil en relación con el 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal) e inscrito la constitución.

Esta Dirección General ha acordado revocar el Auto apelado y la Nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 18 de junio de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

20777 RESOLUCION de 21 de junio de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don José Javier Ballesteros Jiménez contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 2 de Talavera a inscribir un expediente de reanudación de tracto sucesivo.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don José Javier Ballesteros Jiménez contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina número 2 a inscribir un expediente de reanudación de tracto sucesivo.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Talavera de la Reina se tramita expediente de reanudación de tracto sucesivo de una finca que es segregación de otra de mayor cabida, que aparece esta última inscrita con fecha 4 de diciembre de 1973 a nombre de los esposos don Félix Sánchez Ollero y doña Serafina González González con carácter ganancial. El instante del expediente don Pedro González Ortiz, manifiesta que adquirió la porción segregada en estado de casado a doña Ricarda González González y doña Ignacia Hernán Robledo manifestando carecer del documento privado de compra. Acompaña certificado del Catastro en donde figura la finca a su nombre, y señala que por haber fallecido los titulares registrales son herederos: del marido doña María Carrasquilla Sánchez, y de la mujer doña Ricarda González González, ambas domiciliadas en Montearagón y que ignora el domicilio de la otra vendedora doña Ignacia Hernán Robledo. Admitido a trámite se cita a los herederos de titulares registrales, a los transmitentes anteriores y a los colindantes, mediante cédula a los domiciliados en Talavera de la Reina, mediante exhorto al Juzgado de Paz de Montearagón a los herederos conocidos de los titulares registrales, a los que se citó por tres veces personalmente sin que hayan comparecido en el expediente, se publicaron los edictos y se llevó a cabo la prueba testifical, y mediante Auto de 27 de febrero de 1989 se declara justificado el dominio del actor, y se ordena la cancelación de la finca matriz sólo en cuanto a la superficie propiedad del actor, dejando vigente el resto a favor de sus actuales titulares registrales.

II

Presentado testimonio del anterior Auto, ya firme, fue calificado con la siguiente nota: Denegada la inscripción del precedente testimonio por el siguiente defecto insubsanable: Por no ser este expediente el procedimiento idóneo, ya que no hay ningún tracto sucesivo que restaurar, ni en cuanto a la adquisición del dominio ni en cuanto a la segregación, al manifestar el promovente del expediente que ha adquirido por compra de doña Ricarda González González heredera de uno de los titulares registrales. No procede practicar anotación preventiva de suspensión, que tampoco se ha solicitado. Talavera de la Reina, a 28 de diciembre de 1989. Firmado. El Registrador: María del Carmen de la Rocha Cebada.

III

Don José Javier Ballesteros Jiménez, Procurador de los Tribunales en nombre de don Pedro González Ortiz interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que en el expediente se han cumplido los requisitos del artículo 200 de la Ley Hipotecaria del que hace un análisis; que entre el que insta el expediente y los titulares registrales no existe conexión alguna familiar ni documental; que lo mismo puede decirse entre uno de los titulares registrales don Félix Sánchez Ollero y las personas que transmiten la finca; que entre la otra titular registral y una de las vendedoras existe conexión de parentesco ya que la segunda hereda a la primera, pero no puede afirmarse que entre ellas hubiera transmisión directa pues pudo haberlas intermediarias; que igualmente se desconoce la proporción en que pudieran ser dueñas dichas transmitentes; que según el artículo 275 (sic) del Reglamento Hipotecario no se puede exigir al que promueve el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho; y por eso no es necesario reseñarlas; que la nota es en todo caso confusa puesto que el actor adquirió no sólo de doña Ricarda González, que pudo ser causahabiente de la titular registral, sino además a otra persona que nada tiene que ver, que el supuesto de hecho es distinto al de las Resoluciones de 7 de marzo de 1979, 29 de agosto de 1983, 16 de febrero y 30 de mayo de 1988, por lo que no hay ruptura del enlace directo entre el titular registral y el actor y que con este expediente se imposibilita que el Registro languidezca perpetuando cosas inexistentes.

IV

La Registradora en defensa de su nota informó acerca de la dificultad de saber cuántos actos o clase de actos jurídicos no han tenido