

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

20833 *RESOLUCION de 24 de junio de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Alberto Arenaza Artabe en nombre de don Ramón Armentia Velasco contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10 de Bilbao a practicar una anotación de demanda.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Alberto Arenaza Artabe en nombre de don Ramón Armentia Velasco contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10 de Bilbao a practicar una anotación de demanda.

Hechos

I

«Punta Begoña, Sociedad Anónima», y don Ramón Armentia Velasco suscribieron el 7 de julio de 1987 un contrato privado de compraventa por el que la primera vendió al segundo una vivienda número 35 tipo C del portal 2 y dos plazas de garaje y un trastero del edificio que iba a construir en el sitio Punta, barrio de Algorta, término municipal de la anteiglesia de Guecho. El precio de dicha compraventa era el de cincuenta millones ochocientos mil pesetas, aparte otras cláusulas complementarias, que a efectos de este recurso no interesan. Y habiendo pretendido unilateralmente la Sociedad vendedora alterar el precio de la vivienda, según manifiesta la compradora, interpone ésta demanda en procedimiento de menor cuantía contra «Punta Begoña, Sociedad Anónima», solicitando se dicte Sentencia, en la que declarando la propiedad a favor del comprador de todo lo adquirido se otorgue la correspondiente escritura de compraventa a favor del demandante, pidiéndose igualmente la anotación preventiva de esta demanda en el Registro de la Propiedad.

II

Expedido mandamiento que contiene providencia firme por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Bilbao ordenando la práctica de dicha anotación sobre la finca inscrita al folio 124, tomo 1.454, libro 13 de Neguri, finca 668 y que aparece como «terreno radicante...» fue calificado con nota del tenor literal siguiente: «Suspendida la anotación de demanda por el defecto subsanable de no constar inscrita la declaración de obra nueva ni la división horizontal y consecuentemente no existir el piso objeto de la demanda registralmente, y a petición del presentante, tomo anotación de suspensión por defecto subsanable. Bilbao, 15 de enero de 1990. El Registrador. Firmado: Ignacio Palacios Gil de Antuñano.»

III

Don Ramón Armentia Velasco interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: el artículo 1.428 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que autoriza la adopción de esta medida cautelar así como el artículo 42-1.º de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 9 de agosto de 1943 que declara ser de la exclusiva incumbencia de Jueces y Tribunales sobre el alcance y fundamentos para obtener la anotación careciendo el Registrador de facultad para revisar las providencias dictadas.

IV

El Registrador de la Propiedad de Bilbao número 10 en su preceptivo informe señaló: que aborda este recurso la problemática de la prehorizontalidad y la indefensión en que se encuentran los compradores en documento privado de elementos de un edificio cuya obra nueva no se encuentra inscrita; que la prehorizontalidad centra su esencia en el hecho de que el edificio, aun antes de existir como tal en la realidad física ha sido proyectado y destinado a ser vendido por pisos o locales independientes a distintas personas, creándose una especie de «propiedad horizontal de hecho» que atentan al principio de publicidad registral y originan una clandestinidad y discordancia en-

tre el Registro y la realidad extraregstral que puede ser fuente de graves problemas, por lo que ha constituido toma de estudio por la doctrina para tratar de salvar los legítimos intereses de las partes, y en especial del comprador. Pero en la legalidad actual nos encontramos con la imposibilidad registral de publicar una titularidad real sin la registración anterior de la cosa que constituye su objeto. Así se deduce de los artículos 8-5.º y 107-11 de la Ley Hipotecaria, y todo por exigencia del principio de tracto sucesivo—artículo 20 de la Ley— y del de especialidad—artículos 9-1.º y 243 de la misma Ley— y por último que el obstáculo a la práctica de la anotación surge del mismo Registro.

V

El Magistrado-Juez informó: que con arreglo a los artículos 18, 99 y 100 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe examinar si los títulos se refieren a la misma finca inscrita, es decir, si el objeto de la demanda se encuentra registralmente individualizado en su correspondiente y en este caso no cabe dudar de que la finca que describe el Registro es distinta de aquella a la que se refiere el contrato y la demanda; que los breves plazos de caducidad de los asientos registrales no facilitan las garantías que se intentan obtener con la anotación hasta la resolución de la litis y que es discutible que la anotación sobre el solar, al afectar la litis a la finca matriz, no puede practicarse, máxime con la amplitud que se interpreta el número 1 del artículo 42 de la Ley.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma del País Vasco confirmó la nota del Registrador declarando: a) que con arreglo al artículo 100 del Reglamento Hipotecario la función calificadora se extiende en los documentos judiciales a los obstáculos que surjan del Registro, lo que permite que pueda el Registrador suspender o denegar cuando ello ocurre; b) que es criterio del Centro Directivo—Resoluciones de 29 de octubre y 4 de noviembre de 1968— que solamente procede la anotación de demanda sobre aquellos bienes que figuren inscritos o anotados, por lo que al no estarlos es correcta la actuación del Registrador; y c) la posible indefensión del demandante es una cuestión ajena al recurso y formalmente no incide en su solución.

VII

El recurrente apeló el Auto presidencial y a su anterior argumento añadió que dicho Auto incurre en un error de concepto ya que el objeto de la controversia no debe ser la identidad de la finca objeto de la demanda con la finca existente en el Registro, sino la identidad de la finca objeto del mandamiento con la del Registro. Y en este punto no hay duda que es la misma.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392, 609, 1.095, 1.258 y 1.462 del Código Civil, 8.º y 42-1.º de la Ley Hipotecaria, 100 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 5 de noviembre de 1968 y 18 de abril de 1988.

Primero.—En el presente recurso ha de decidirse si sobre la finca matriz—solar— procede tomar anotación preventiva de la demanda por la que solicita que «se declare la propiedad del demandante a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa...» de «una vivienda número 35 tipo C, del portal 2, y de dos plazas de garaje y un trastero situado en el semisótano del mismo edificio» que le habían sido vendidas en documento privado por el titular registral del solar, habida cuenta que aún no ha tenido acceso al Registro la declaración de obra nueva y constitución del inmueble en régimen de propiedad horizontal.

Segundo.—Es hipótesis muy frecuente, en la realidad social actual, que la adquisición de las viviendas se efectúe en documento privado y cuando aún no se ha iniciado la construcción del edificio correspondiente, posponiendo para un momento ulterior, una vez cumplidas las circunstancias previstas, la formalización de la escritura pública de compraventa; ello plantea múltiples situaciones conflictivas que podrían terminar en una indefensión del comprador. Se hace necesario, por tanto, una adecuada ponderación de todos los elementos concurrentes que hagan posible la obtención de soluciones equilibradas,

que, a la vez que dan satisfacción a la necesidad de protección del comprador, sean asimismo coherentes con las exigencias de seguridad, certeza y fluidez propias del tráfico jurídico inmobiliario.

Tercero.—Ha de considerarse asimismo, el amplio criterio interpretativo adoptado por este Centro Directivo al tratar de definir el ámbito de aplicación del artículo 42-1.º de la Ley Hipotecaria, incluyendo en él no sólo las demandas en que se ejercita una acción real sino también aquellas otras mediante las que se persigue la efectividad de un derecho personal cuyo desenvolvimiento lleve aparejado una mutación jurídico-real inmobiliaria.

Cuarto.—Ha de reconocerse que efecto propio del contrato ahora cuestionado podría ser, si se accede a su formalización en escritura pública, que el comprador pasara —por la cuota asignada a los locales comprados— a participar, en régimen de condominio, en el solar por el efecto traditorio de la escritura (cfr. artículos 609, 1.095 y 1.462-II del Código Civil). No se trataría de un condominio regido por las reglas ordinarias, las cuales rigen sólo «a falta de contratos» (cfr. artículo 329-II del Código Civil), sino de un condominio en el que hay un proyecto de construcción por pisos, la obligación de uno de los condóminos de llevarla a cabo y la asignación a otro de ellos de determinada local, una vez construido, completándose la determinación de los derechos y obligaciones de cada uno, con las circunstancias que deriven de la buena fe, del uso y de la ley (cfr. artículo 1.258 del Código Civil). Evidentemente, en tanto la construcción no esté concluida o, por lo menos, comenzada, no podrá hacerse constar en el Registro que existe ya sobre cada local o apartamento una propiedad separada; es decir, no podrá inscribirse el régimen de propiedad horizontal como tal, pues para esto la Ley Hipotecaria (artículo 8.º, números 4.º y 5.º) exige que la construcción esté construida o, por lo menos, comenzada. Pero —de acuerdo con los criterios aceptados en la Resolución de 18 de abril de 1988— desde que se produzca acuerdo suficientemente determinado sobre la construcción —y al calificar la procedencia de la anotación preventiva de la demanda no corresponde al Registrador si esta determinación, posible cuestión litigiosa, se da— y sobre el destino de las viviendas o locales, procede la inscripción —y ahora la anotación preventiva—, y los locales vendidos pueden constar como términos de referencia de los derechos que sobre la finca pudieran tener el demandante si el Juez estima la demanda.

Quinto.—Por último, no puede objetarse a la anotación pretendida, que, al no haber sido perfectamente descritos los bienes objeto del contrato en cuestión, con todos los elementos que individualizan debidamente los pisos o locales privativos en el régimen de propiedad horizontal, la obligación asumida por el vendedor no sería la de dar cosa cierta y determinada, sino una obligación genérica —si bien que de género limitado— y no sería idónea para justificar la anotación de la demanda en que se pide su cumplimiento; por el contrario, y al menos en lo que a la vivienda se refiere, el señalamiento de un número de orden, del tipo al que pertenece y del portal en que se halla, indican la especificidad de la prestación a que se compromete el vendedor, y, por otra parte, la omisión en el documento suscrito, de los datos identificadores pertinentes (planta, superficie, linderos, cuota, etc.) puede ser perfectamente subsanado en su día, judicialmente.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto revocando 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, 24 de junio de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

20834 RESOLUCION de 25 de junio de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Alberto Arenaza Artabe en nombre de «Veritas Boutique, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10 de Bilbao a practicar una anotación de demanda.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Alberto Arenaza Artabe en nombre de «Veritas Boutique, Sociedad Anónima» contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10 de Bilbao a practicar una anotación de demanda.

Hechos

I

«Punta Begoña, Sociedad Anónima», y «Veritas Boutique, Sociedad Anónima», suscribieron el 9 de julio de 1987 un contrato privado

de compraventa por el que la primera vendió al segundo una vivienda número 26 tipo C del portal 2 y dos plazas de garaje y un trastero del edificio que iba a construir en el sitio Punta, barrio de Algorta, término municipal de la anteiglesia de Guecho. El precio de dicha compraventa era el de cincuenta millones ochocientas mil pesetas, aparte de otras cláusulas complementarias, que a efectos de este recurso no interesan. Y habiendo pretendido unilateralmente la Sociedad vendedora alterar el precio de la vivienda, según manifiesta la compradora, interpone esta demanda en procedimiento de menor cuantía contra «Punta Begoña, Sociedad Anónima», solicitando se dicte Sentencia, en la que declarando la propiedad a favor del comprador de todo lo adquirido se otorgue la correspondiente escritura de compraventa a favor del demandante, pidiéndose igualmente la anotación preventiva de esta demanda en el Registro de la Propiedad.

II

Expedido mandamiento que contiene providencia firme por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Bilbao ordenando la práctica de dicha anotación sobre la finca inscrita al folio 124, tomo 1.454, libro 13 de Neguri, finca 668 fue calificado con nota del tenor literal siguiente: «Para que pueda cumplimentarse un mandamiento que ordena una anotación de demanda, es necesario que la finca aparezca inscrita a nombre del demandado. Figurando en este caso, como única inscripción la del solar, se suspende la anotación por falta de previa constatación registral de la Obra Nueva y División Horizontal y en su lugar y a petición del presentante, se toma anotación preventiva de suspensión de la demanda por plazo legal. Libro 13 Neguri, finca 668, folio 126, anotación A. Bilbao, 27 de diciembre de 1989. El Registrador. Firmado: Ignacio Palacios G. Antuñano.»

III

Don Ramón Armentia Velasco interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: el artículo 1.428 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que autoriza la adopción de esta medida cautelar así como el artículo 42-1.º de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 9 de agosto de 1943 que declara ser de la exclusiva incumbencia de Jueces y Tribunales sobre el alcance y fundamentos para obtener la anotación careciendo el Registrador de facultad para revisar las providencias dictadas.

IV

El Registrador de la Propiedad de Bilbao número 10 en su preceptivo informe señaló: que aborda este recurso la problemática de la prehorizontalidad y la indefensión en que se encuentran los compradores en documento privado de elementos de un edificio obra nueva no se encuentra inscrita; que la prehorizontalidad centra su esencia en el hecho de que el edificio, aun antes de existir como tal en la realidad física ha sido proyectado y destinado a ser vendido por pisos o locales independientes a distintas personas, creándose una especie de «propiedad horizontal de hecho» que atentan al principio de publicidad registral y originan una clandestinidad y discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral que puede ser fuente de graves problemas, por lo que ha constituido toma de estudio por la doctrina para tratar de salvar los legítimos intereses de las partes, y en especial del comprador. Pero en la legalidad actual nos encontramos con la imposibilidad registral de publicar una titularidad real sin la registración anterior de la cosa que constituye su objeto. Así se deduce de los artículos 8-5.º y 107-11 de la Ley Hipotecaria, y todo por exigencia del principio de tracto sucesivo —artículo 20 de la Ley— y del de especialidad —artículos 9-1.º y 243 de la misma Ley— y por último que el obstáculo a la práctica de la anotación surge del mismo Registro.

V

El ilustrísimo Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Bilbao informó: que debe tenerse en cuenta lo ordenado en el artículo 370 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la normativa del artículo 42-1.º de la Ley Hipotecaria.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma del País Vasco confirmó la nota del Registrador declarando: a) que con arreglo al artículo 100 del Reglamento Hipotecario la función calificadora se extiende en los documentos judiciales a los obstáculos que surjan del Registro, lo que permite que pueda el Registrador suspender o denegar cuando ello ocurre; b) que es criterio del Centro Directivo —Resoluciones de 29 de octubre y 4 de noviembre de 1968— que solamente procede la anotación de demanda sobre aquellos bienes que figuren inscritos o anotados, por lo que al no estarlos es correcta la actuación del Registrador; y c) la posible indefensión del demandante es una cuestión ajena al recurso y formalmente no incide en su solución.