

gastos para cada uno de los mismos; resultando del Registro que todos los departamentos de dicha finca constan inscritos a folio independiente en fecha anterior a la de la escritura, por ello y de conformidad con el artículo 2 de la Instrucción de 2 de diciembre de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en desarrollo y ejecución del Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, se presenta, a las diez horas quince minutos de hoy, la presente escritura..., causando el asiento 295 del Diario 23 de este Registro».

5.º Contra esta decisión del Registrador se interpone recurso gubernativo al estimar el recurrente que no existe diferencia alguna de concepto entre la comunicación por fax y la escritura calificada.

2. Si se tiene en cuenta: a) que el contenido —siempre breve conforme al artículo 248 Ley Hipotecaria— del asiento de presentación que ha de extenderse respecto todo título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, viene determinado por la propia Ley Hipotecaria (cfr. su artículo 249) y ello aún cuando se trate de un asiento practicado por el Registrador en base a la comunicación notarial prevenida en el artículo 418 del Reglamento Hipotecario, y cualquiera que sea la extensión fijada para dicha comunicación; b) que para que un título presentado físicamente pueda acogerse a la prioridad ganada por un asiento de presentación practicado anteriormente en base a una comunicación notarial, es preciso que haya una perfecta correspondencia (así en los datos identificadores del documento como en su contenido negocial, esto es, el derecho que se constituye, su titular y su objeto) entre dicho título y el propio asiento de presentación y no entre aquél y la comunicación notarial que sirvió de base a éste, pues es el asiento de presentación el que integra el contenido tabular y conforma la publicidad registral de la finca en cuestión (cfr. artículos 230 Ley Hipotecaria y 345 Reglamento Hipotecario) y el que han podido tomar en consideración los eventuales adquirentes de derechos sobre aquélla; c) que en las hipótesis en que pese a no haber duda de que el título presentado físicamente es el identificado formalmente por el asiento de presentación al que pretende acogerse, hubiere discordancia sustancial en el contenido jurídico respectivo, procederá la extensión de un nuevo asiento de presentación en el momento de ingreso físico de aquel título en el Registro (nuevo asiento que es el que determinará su prioridad registral), lo que llevará consigo necesariamente la pérdida de vigencia del asiento inicial practicado en base a la comunicación notarial, pues no es posible legalmente la duplicidad de asientos de presentación simultáneamente vigentes respecto de un mismo título (cfr. artículos 248 Ley Hipotecaria, 108 y 421 Reglamento Hipotecario); d) que una vez que este asiento inicial ha perdido su vigencia, los posteriores ganan rango (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria), y dada la salvaguarda judicial de los asientos registrales (cfr. artículos 1, 40, 80 y 220 de la Ley Hipotecaria), ya no es posible en trámite de recurso gubernativo, revisar el acierto de la decisión del Registrador por la que negando aquella correspondencia, extendió un nuevo asiento y dejó sin vigor el practicado en base a la comunicación notarial; todo ello sin perjuicio de la posible responsabilidad en que pudiere haber incurrido, la que deberá ser exigida entonces, por los cauces procesales pertinentes (cfr. artículos 260.6, 296, 303 de la Ley Hipotecaria y 416 y 568 y siguientes del Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado no admitir el recurso gubernativo interpuesto, devolviendo el expediente al Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears.

Madrid, 16 de febrero de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears.

5913

RESOLUCIÓN de 17 de febrero de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Laredo don Francisco Javier Martín Muñiz, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, doña Mercedes Bereincua Gandarias a inscribir una escritura de segregación y compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Laredo don Francisco Javier Martín Muñiz, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, doña Mercedes Bereincua Gandarias a inscribir una escritura de segregación y compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 17 de febrero de 1995, ante el Notario de Laredo, don Francisco Javier Martín Muñiz, la ilustrísima Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de dicha ciudad y otros más, otorgaron escritura pública de segregación y compraventa, elevando a público el documento privado de fecha 21 de enero de 1985, en cumplimiento de la sentencia recaída en autos de menor cuantía número 376/1993.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Laredo fue calificada con la siguiente nota: «Se suspende la inscripción del precedente título por no acreditarse el otorgamiento de la licencia municipal que para la segregación exige el artículo 242 de la Ley del Suelo. Laredo a 5 de julio de 1995. El Registrador. Firma ilegible».

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la nota de calificación no contiene determinación alguna acerca del carácter subsanable o insubsanable del defecto observado (artículo 65 de la Ley Hipotecaria) cuya omisión constituye un vicio procedimental que debe tener como resultado la revocación de la nota de calificación. Que el artículo 242 de la Ley del Suelo invocada, no se refiere a la operación de segregación como determinativa de la licencia municipal, pudiera ser aplicable el artículo 259 de dicha Ley. Que la calificación parece que no ha ponderado en ningún modo la circunstancia de que la finca fuere urbana o rústica, cuando dicha calificación parece ser de decisiva importancia en orden al efecto registral pretendido. Que como fundamentos de Derecho hay que señalar: Que la condición de inscribible del documento calificado se fundamenta en el artículo 118 de la Constitución Española. Este principio axiomático, constitucional resulta de inexcusable y obligado cumplimiento, en un estado normativo, sin que pueda ser contravenido ni objetado por instancia alguna. Que la inscripción registral de un documento que traiga causa de una sentencia, no es sino una consecuencia de la estimación de ésta. Que el fallo estimatorio de la sentencia referente a la obligación de otorgar escritura pública de compraventa y segregación ha de producir todos los efectos que de esa instrumentalización el derecho demanda, y también la inscripción registral de las operaciones jurídicas incardinadas en el procedimiento.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º Que suspendida la inscripción de un título por un defecto es claro el carácter de subsanable del mismo, pues cuando un defecto es insubsanable, el Registrador sólo puede denegar la inscripción (artículo 65, párrafo 3.º de la Ley Hipotecaria). 2.º Que hay que señalar lo que dice el artículo 242, número 2 de la Ley del Suelo, y se debe acompañar a la invocación de este artículo la del 259, número 3. Que, de todos modos, el contenido de la nota de calificación es claro en cuanto al defecto observado, puesto que no sólo se cita una disposición legal, sino que se concreta el defecto en la no aportación de la licencia municipal autorizando la segregación de la parcela. 3.º Que la cuestión se centra en determinar si es exigible o no la licencia del Ayuntamiento autorizando la segregación de una parcela cuando esta segregación resulta de un documento privado que posteriormente es elevado a escritura pública como consecuencia de un procedimiento judicial. 4.º Que en relación con las afirmaciones del Notario hay que decir: a) Que el Registrador no pretende ni puede desvirtuar la eficacia de una sentencia. b) Que no es cierto que la inscripción registral sea una consecuencia más de la estimación de una sentencia, lo será en la medida de lo posible. c) Que en este caso no se trata de la calificación registral de un documento judicial. 5.º Que del fallo de la sentencia resulta que la parcela de 1.764 metros cuadrados fue segregada y vendida, en documento privado el 21 de enero de 1985, por 6.000.000 de pesetas, de las que el comprador pagó 3.000.000 de pesetas, quedando aplazado el resto por seis meses, desde la fecha de dicho documento, sin que el comprador los pagara ante la negativa del vendedor a otorgar la correspondiente escritura pública. Que como consecuencia, el Juez condena a los vendedores a otorgar la escritura pública de segregación y

venta, documento que se otorga el 17 de febrero de 1995, que contiene la elevación a público del contrato privado y la segregación de la parcela de 1.764 metros cuadrados, a la que es aplicable la exigencia de aportar como documento complementario, la licencia del Ayuntamiento autorizando tal segregación.

V

La Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1, Laredo, informó: Que cuando el Registro de la Propiedad obstaculiza con su interpretación y calificación la actuación judicial, obra inconstitucionalmente, es decir, contra los artículos 117.3 y 118 de la Constitución Española, dificultando el otorgamiento de la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución Española, así como la normativa orgánica judicial. Que la señora Registradora se niega a la inscripción de una escritura otorgada en cumplimiento de un fallo firme por faltar, a su juicio, un requisito meramente administrativo, una licencia municipal que, además, no exige para la segregación el artículo 242 de la Ley de Suelo.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria confirmó la nota de la Registradora fundándose en que ésta no ha violentado la exclusividad de la potestad jurisdiccional, cuando lo único que hace es exigir para la inscripción registral de una escritura otorgada en cumplimiento de una decisión judicial, un requisito establecido en una norma con rango de Ley y de plena vigencia.

VII

El Notario recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito del recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 118 de la Constitución Española; 1.252 del Código Civil; 11.3 y 182 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 259.3 de la Ley del Suelo, y 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción de una segregación de finca que es suspendida por el Registrador al no aportarse la pertinente licencia municipal, habida cuenta de que la correspondiente escritura se otorga en cumplimiento de lo dispuesto en una sentencia firme por la que se condena a los demandados a elevar a público un contrato privado celebrado en 1985 por el que éstos segregaban de una finca mayor, la parcela cuya inscripción se pretende y la vendían al demandado.

2. La inequívoca exigencia legal de la pertinente licencia o de la declaración municipal de su innecesariedad, para la división de terrenos (cfr. artículo 259.3 de la Ley del Suelo) obligan a confirmar el defecto impugnado sin que el hecho de que se trate de una escritura otorgada en cumplimiento de una sentencia firme pueda desnaturalizar tal conclusión so pretexto del general deber constitucional de cumplir las resoluciones judiciales firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española). Dicho deber debe coherarse con la eficacia relativa de la cosa juzgada (cfr. artículo 1.252 del Código Civil), y en todo caso su alcance debe ser determinado en función de los propios términos de la resolución a cumplir (términos que por otra parte han de acomodarse a las propias pretensiones planteadas por las partes—cfr. artículos 11.3 y 182 Ley Orgánica del Poder Judicial y 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), de modo que en función del genérico deber de cumplimiento de las resoluciones judiciales, no puede concluirse sin más que una sentencia en la que únicamente se decide sobre la autenticidad de un documento privado de segregación y venta (condenando a sus suscriptores a elevarlo a escritura pública), permita obviar exigencias legales añadidas que debieron observar en su día esos contratantes (la licencia de segregación), cuando sobre dichas exigencias ni se discute en el procedimiento seguido ni hay pronunciamiento alguno a la propia sentencia (ni podría haberlo sido, dada la no intervención de la correspondiente Entidad Local).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

Madrid, 17 de febrero de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

5914

RESOLUCIÓN de 19 de febrero de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Yolanda Belmonte Cossio, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 2, don Mariano García Orduna, a inscribir una escritura complementaria de otra de propiedad horizontal, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Fuencisla Martínez Mínguez, en nombre de doña Yolanda Belmonte Cossio, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 2, don Mariano García Orduna, a inscribir una escritura complementaria de otra de propiedad horizontal, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

El 16 de septiembre de 1998, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid don Isidoro Lora Tamayo Rodríguez, las hermanas doña Yolanda y doña Blanca Belmonte Cossio, constituyeron en régimen de propiedad horizontal la casa sita en la calle de Alfonso XII, número 42, de dicha ciudad, finca registral número 99 del Registro de la Propiedad de Madrid número 2, que pertenecía a dichas señoras por mitad y pro indiviso.

El 7 de marzo de 1991, mediante escritura complementaria de la anterior, autorizada por el mismo Notario, las citadas señoras exponen que al determinar las distintas plantas de la casa número 42 de Alfonso XII debe considerarse incluida al final de su descripción la existencia en la planta cubierta o azotea de dos cuartos trasteros, señalados como cuarto trastero ático número uno y cuarto trastero ático número dos, anejos inseparables respectivamente: El uno al piso o vivienda exterior en planta primera—finca registral número 75.708—y el dos, al piso o vivienda ático o planta octava—finca registral 75.734—. En el otorgamiento tercero se dice: «A los efectos oportunos hacen constar que las señoras Belmonte Cossio son propietarias de la totalidad de los 20 elementos independientes que componen la referida casa número 42 de la calle Alfonso XII, de Madrid, por adjudicación que se les hizo en la mencionada escritura complementada por la presente, por lo que de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, dando a este acto, si necesario fuere, el carácter de Junta de propietarios, universal, que aprueba por unanimidad lo pactado».

II

Presentada la anterior escritura complementaria en el Registro de la Propiedad de Madrid número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado el precedente documento en el Libro Diario 67, asiento de presentación 460, se deniega su inscripción por implicar una modificación o alteración de la propiedad horizontal que afecta a su régimen constitutivo y apareciendo inscritas algunas de las fincas de aquella, a nombre de terceras personas, con posterioridad a la inscripción de la división horizontal, es necesario el acuerdo por unanimidad de todos los propietarios afectados, de conformidad con los artículos 5 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. Siendo defecto insubsanable, no cabe tomar anotación preventiva. Contra la presente nota, cabe interponer recurso gubernativo, en el plazo de cuatro meses a contar desde su fecha, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia, y, en su caso, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Madrid, 28 de noviembre de 1995.—El Registrador accidental o interino, Mariano García Orduna».

III

La Procuradora de los Tribunales doña Fuencisla Martínez Mínguez, en nombre de doña Yolanda Belmonte Cossio, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: A) Que en lo referente a la nota de calificación: 1. No implicar una modificación o alteración de la propiedad horizontal que afecte a su régimen constitutivo. Que en la inscripción del régimen de propiedad horizontal, al describirse la planta semisótano de la casa, se incluye en la misma la ubicación de ocho cuartos trasteros que no son elementos comunes de copropiedad, al estar asignados como anejos inseparables a los diferentes pisos resultantes de la división; por tanto, se deduce que la omisión registral de los dos cuartos trasteros situados en la planta cubierta o azotea del edificio, que recoge el documento cuya inscripción se deniega, como únicos anejos inseparables de los pisos