

9.286, 10.455, 10.456, 5.694, 10.987, 9.832, 7.141, 9.818, 11.032 y 4.148, respectivamente, en la proporción indivisa siguiente: En cuanto a un 14,0197 por 100 cada una de las números 10.454, 4.150 y 9.286; un 7,6576 por 100 cada una de las números 10.455, 10.456, 5.694 y 10.987; un 5,7522 por 100 cada una de las números 9.832, 7.141, 9.818 y 11.032; y un 4,3017 por 100 la número 4.184.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, antes 17; 415 del Reglamento Hipotecario, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de mayo de 1997.

1. Se presenta a diligenciar un libro de actas que recogerá los acuerdos de una mancomunidad de nueva creación sobre los espacios libres privados resultantes en el proyecto de compensación de un determinado polígono que en el Registro de la Propiedad lo constituyen tres subfincas reflejadas tabularmente como anejos inseparables y derecho subjetivamente real y en pro indiviso a favor de otras 12 fincas registrales en diferentes porciones indivisas. El Registrador basa su negativa, para no acceder a la legalización, en que no está constituida jurídicamente la mancomunidad, carece por tanto de Junta Rectora y de Estatutos de los que resulta la existencia indubitada de un órgano especial y permanente.

2. Si del proyecto de compensación inscrito las zonas verdes o espacios libres privados son comunes a los dueños de los diferentes edificios del polígono y ahora constituyen una supracomunidad para darle un mejor destino y conservación—cuya acta de constitución se aporta por el recurrente donde concurren los presidentes de las comunidades que reúnen el 100 por 100 de los coeficientes de participación totalmente coincidentes con los que aparecen inscritos en los libros del Registro, con elección de la Junta Rectora—no se atisba el porqué el Registrador (aunque no tuvo delante dicha acta en el momento de la calificación) no accede al diligenciado, ya que de lo anterior se desprende que existe una situación de comunidad que si no es completamente idéntica a la que recae sobre los elementos comunes de un edificio, es merecedora de la aplicación analógica del artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal y por tanto del artículo 415 del Reglamento Hipotecario lo que conduce a la procedencia de la legalización del libro de actas de la Junta de la supracomunidad constituida.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota del Registrador.

Madrid, 30 de noviembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid, número 29.

## 491

*RESOLUCIÓN de 1 de diciembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Lavado España, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 19, don José Antonio Gonzalo Rodríguez, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Lavado España, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 19, don José Antonio Gonzalo Rodríguez, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

En autos número 01166/1993, de Expediente de Dominio para inmatriculación de finca, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 32, promovido de don Manuel Lavado España, con fecha 1 de junio de 1995, se dictó auto en el que se declara justificada la adquisición del dominio de la finca por el promotor del expediente, sita en Madrid, calle Peña Sorrapia, número 2, del Registro de la Propiedad de dicha localidad, número 19.

Presentado testimonio del auto en el Registro de la Propiedad citado, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción en este Registro de la Propiedad, del testimonio del Auto que precede, por formar parte los terrenos cuya inscripción se pretende de la finca registral 2.733, inscrita al folio 234 del libro 290 del Registro de la Propiedad número

10, hoy por traslado perteneciente a esta oficina, encontrándose archivada en la carpeta correspondiente al Libro 245-2, de cuya finca es propietaria la Sociedad «Construcciones Rimar, S.A.», y no ordenarse en el Auto la cancelación de su inscripción 10.<sup>a</sup>, en cuanto a los cuarenta y nueve metros cuadrados de la finca de autos, por lo que, de no ordenarse su cancelación, se produciría una doble inmatriculación. No solicitada la anotación de suspensión. Contra la presente calificación puede interponerse recurso gubernativo, en plazo de cuatro meses, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de esta Comunidad, en los términos que resultan de los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Madrid, 24 de mayo de 1996. El Registrador. Firma ilegible».

#### III

Don Manuel Lavado España interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1.º Que a fin de conseguir la inscripción del documento se solicitó del Magistrado Juez que dictó el auto, la subsanación del mismo en los términos de la calificación registral, acordándose mediante Providencia de 10 de julio de 1996 «no haber lugar a la subsanación solicitada ya que es presupuesto de todo expediente inmatriculador que la finca no esté inscrita a nombre de persona alguna (artículos 198 y 199 de la Ley Hipotecaria). Así, si la actual indicación del Registrador de que la finca objeto del expediente está ya inmatriculada la hubiese expresado en su certificación, de fecha 7 de octubre de 1993, que acompañó el promotor a su escrito inicial, sin duda hubiese determinado la inadmisión «a limine» del expediente». 3.º Que la nota registral es improcedente y no se ajusta a derecho por lo siguiente: a) Que en la certificación expedida con fecha 7 de octubre de 1993, que consta incorporada al expediente de dominio, hizo constar el Registrador de la Propiedad que la finca objeto del mismo no se hallaba inscrita a favor de persona alguna, al menos en condiciones de poderla identificar, dadas sus circunstancias descriptivas; pero por si pudiera proceder de la finca registrada con el número 2733, insertó junto a la certificación, por fotocopia, la inscripción 10.<sup>a</sup> vigente de dominio de dicha finca obrante al folio 234 del libro 290 del Registro de la Propiedad de Madrid, número 10. Que de la certificación se desprende la duda acerca de la posible procedencia de la finca objeto de la misma, duda que contrasta con la categórica afirmación del propio Registrador plasmada en la nota de calificación. b) Que el criterio en cuanto a la inscripción contradictoria de la finca expuesto por el Sr. Registrador en la certificación de 7 de octubre de 1993, en relación con el plasmado en la nota de calificación del Auto, produce una evidente situación de inseguridad jurídica. 4.º Que como fundamentos de derecho se invocan los artículos 198, 199.a) y 201 de la Ley Hipotecaria y 272 a 275 y 183 del Reglamento Hipotecario.

#### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: A. Cuestiones previas. 1.<sup>a</sup> Que debe rechazarse, conforme al artículo 117 del Reglamento Hipotecario, la petición del recurrente por basarse en documentos no tenidos en cuenta en la calificación por no haberse presentado en tiempo y forma (Providencia de 10 de julio de 1996). 2.<sup>a</sup> Que la documentación obrante en autos es incompleta (artículo 119 del Reglamento Hipotecario). Se echan en falta, entre otros, los siguientes documentos: la solicitud de certificación formulada en su día; la certificación expedida en base a esa solicitud, el escrito inicial incoando el expediente de dominio, etc., etc., documentos que deben figurar en el Procedimiento 1166/1993. 3.<sup>a</sup> Que se prejuzga una anterior actuación registral (la certificación expedida en su día por el Registro), lo cual no es sólo improcedente, sino que además, nunca podría servir de base o excusa para practicar ahora, como pretende el recurrente, un asiento indebido. B. Cuestión de fondo. Que por la falta de documentos, según se ha dicho, adolece el expediente, resulta difícil de precisar el supuesto de hecho objeto del presente recurso; si bien, del Auto de 8 de junio de 1995, parece resultar lo siguiente: a) Que don Manuel Lavado España, según el Hecho primero, promovió expediente ante dicho Juzgado para la inmatriculación de una finca de unos 49 metros cuadrados (no resulta claro si se trata de una parcela o de parte de un edificio), manifestándose que, según certificación del Registro de la Propiedad número 29, (debe ser 19) de Madrid, dicha finca no se halla inscrita a favor de persona alguna, si bien considera proceder de la finca registrada con el número 2.733. b) Que según el Hecho segundo, la finca referida fue transmitida en documento privado al señor Larado por «Construcciones Rimar, Sociedad Anónima», a cuyo nombre figura en el Registro la finca de donde, según el Registrador, puede proceder la parcela objeto del procedimiento; c) Que en el Hecho tercero consta que el propio Juzgado acordó citar a «Construcciones Rimar, Sociedad Anónima», como titular registral.

Que con tales antecedentes y cuando, ahora, a fin de evitar una doble inmatriculación, se suspende la inscripción del auto aprobatorio del expediente, por no ordenarse en él la cancelación en la finca 2733 de los 49 metros cuadrados objeto de los autos, se denuncia por el recurrente la contradicción, a su juicio, existente entre la certificación inicial, en la que se manifestaron dudas sobre si los terrenos estaban o no inscritos y la nota de suspensión que se recurre, en la que superando las antiguas dudas se dice ahora que los terrenos están inscritos. Que hay que señalar que al tiempo de certificar el Registrador dijo lo que tenía que decir, la finca tal como se describía no aparecía inscrita, si bien los terrenos en cuestión podrían figurar inscritos dentro de la finca 2.733. Que, por el contrario, al tiempo de inmatricular una finca y a fin de evitar el grave mal de la doble inmatriculación, es del todo indispensable que no haya duda fundada acerca de la identidad de la finca (Resoluciones de 10 de febrero de 1992 y 27 de noviembre de 1958, entre otras). Que al no resultar claro del Auto aprobatorio del expediente de dominio que los terrenos cuya inscripción se pretende no están incluidos dentro de la finca 2.733, se suspendió su despacho. Que tanto por el interesado como por el propio juzgador se da por supuesto que los terrenos pueden figurar dentro de la finca 2.733, a cuyo titular se cita, sin que conste que haya pedido recímbimo a prueba para demostrar lo contrario, ni se haya hecho ninguna declaración expresa en tal sentido. Que cuando el juzgador en el segundo de razonamientos jurídicos se plantea analizar «si el promotor ha acreditado el dominio de la finca y la falta de inmatriculación de la misma», se limita a decir que «tras el examen de los documentos y pruebas practicadas queda acreditada la vacancia en la titularidad de la finca objeto del presente expediente», pero ello no se puede interpretar, como pretende el recurrente, en el sentido de que por el Juzgado se haya declarado que los terrenos no están inscritos. El Juzgado, para poder declarar el dominio de los terrenos a favor del promotor del expediente, debe dejar constancia previamente de que esos terrenos no pertenecen ya a ninguna otra persona, y a eso es a lo que se refiere cuando, sin desvirtuar para nada las dudas existentes sobre la inscripción de los terrenos, declara acreditada la vacancia en la titularidad de la finca.

## V

El Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número 32, de Madrid informó que partiendo que el recurrente en queja pretende la inmatriculación de una finca que forma parte de otra finca inscrita, no procede la inscripción del auto aprobatorio del expediente, puesto que es presupuesto de todo expediente dirigido a la inmatriculación de una finca que éste no esté inscrito a favor de persona alguna (artículos 198 y 199 de la Ley Hipotecaria). Que por ello se comparte plenamente la nota de calificación del Registrador que por dicho motivo suspendió la inscripción, a fin de evitar una doble inmatriculación de la misma finca.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en que la pretensión del recurrente no puede acogerse porque el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, señala que el recurso gubernativo limita su campo de actuación al examen sobre la legalidad de las notas registral impugnada sin poder ampliar su esfera al análisis de los derechos sustantivos que encierran la nota atacada y en las alegaciones contenidas en el informe de aquél.

## VII

El recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el recurso gubernativo interpuesto por el que suscribe se dirige, tal como dice el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, contra la calificación del título hecha por el Registrador, y que la impugnación se basa en un motivo de legalidad y no de derecho sustantivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 198, 199, 200 y 202 de la Ley Hipotecaria, 282, 283, 286 y 295 de su Reglamento y las Resoluciones de 2 de julio de 1980, 5 de julio de 1991 y 25 de enero de 1994.

1. Promovido expediente de dominio para la inmatriculación de una finca, finaliza éste con auto declarando justificada la adquisición del dominio de la misma por el promovente. En la certificación registral expedida en su día e incorporada al expediente hizo constar el Registrador que dicha finca no se hallaba inscrita a favor de persona alguna, al menos

en condiciones de poderla identificar dadas sus circunstancias descriptivas, pero por si pudiera proceder de la registrada con el número 2.733 del Registro insertó en aquella certificación la inscripción 10.<sup>a</sup> vigente de dominio de dicha finca a favor de la misma entidad de quien, según el promovente, había él adquirido en documento privado la que pretendía inmatricular a su nombre. Y presentado testimonio de aquel auto se suspende su inscripción porque formando parte los terrenos cuya inscripción se pretende de la finca registral 2.733, no se ordena la cancelación de su inscripción 10.<sup>a</sup> en cuanto a la superficie de la finca de autos, por lo que de no ordenarse tal cancelación se produciría una doble inmatriculación.

2. La inmatriculación de una finca al igual que la reanudación de su tracto sucesivo en el Registro son medios de lograr la concordancia entre éste y la realidad jurídica extrarregistral (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), y para ambos es hábil el expediente de dominio [artículos 199 a) y 200 de la misma Ley] cuyo objeto inmediato es obtener la declaración judicial de que se ha acreditado la adquisición del dominio invocado por el promovente (artículos 282 y 283 del Reglamento Hipotecario). Ahora bien, esa declaración tendrá un distinto alcance mediato, que condiciona no solo algunos de los trámites del expediente, sino su propio acceso al Registro, según cual sea la situación registral de la finca. En el caso de que la misma no conste previamente inscrita, sea de forma independiente o como parte de otra, será aquel título hábil para lograr su inmatriculación, en tanto que de estarlo no podrá lograr tal objetivo al no darse el presupuesto que lo permite, la falta de inscripción de la finca a favor de persona alguna (artículo 199 citado) y tan sólo permitirá reanudar el tracto registral a través de la inscripción de la adquisición que se haya justificado pese a que la misma no dimane del titular registral. Por ello, en un supuesto similar al ahora planteado, en que la certificación registral aportada al expediente ponía en duda la falta de inmatriculación de la finca por su posible coincidencia con otra inscrita, la Resolución de 2 de julio de 1980 señalaba que salvo que en el auto aprobatorio del expediente quedase expresamente desvirtuada tal duda no cabía su inmatriculación y tan solo, cumplidos los trámites que en tal caso son exigibles, la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

3. En este caso, constatado por el Registrador que la finca cuya adquisición se ha justificado en el expediente de dominio es parte de aquella otra inscrita a que se hacía referencia en la certificación registral, sin que el auto se haya disipado la duda que planteaba sobre la identidad de la finca, no cabe su inmatriculación. La posibilidad de que ante esa situación el mismo título sirva para reanudar el tracto sucesivo interrumpido de parte de una finca que aparece inscrita a favor de quien deriva su derecho el que ahora la pretende no se plantea en la nota recurrida, ni consta en el expediente la fecha de tal inscripción, de especial relevancia a los efectos del artículo 202 de la Ley Hipotecaria y 286 de su Reglamento. Limitado como está el recurso gubernativo a las cuestiones directamente relacionadas con la calificación registral tan solo ha de examinarse si para ello es necesario el requisito formal de que se ordene de modo expreso la cancelación de la inscripción registral contradictoria en cuanto a esa parte de finca cuya adquisición se declara justificada.

Esta exigencia, impuesta por el citado artículo 286 del Reglamento Hipotecario —que por cierto no se contiene, ni se podría contener, en el artículo 295 cuando regula la reanudación del mismo tracto en virtud de acta de notoriedad— ya fue cuestionada con carácter general por la Resolución de 7 de marzo de 1979 al calificarla como no muy justificada, y solo es explicable, tal como han señalado las posteriores Resoluciones de 5 de julio de 1991 y 24 de enero de 1994, si el expediente supone que en la transferencia que se pretende ahora inscribir el transferente no es el titular registral. Pero ocurre en el presente caso que el promovente invoca que su adquisición, que se declara justificada, deriva del titular registral. Cancelar su asiento según las normas citadas sería quebrantar la mecánica y régimen de las inscripciones de transferencia con grave quiebra de los fundamentos y principios del Registro de la Propiedad. Por tanto, el defecto tal y como se ha formulado ha de revocarse, quedando a salvo la facultad que al Registrador concede el artículo 127 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando el Auto apelado con el alcance señalado.

Madrid, 1 de diciembre de 1999.—El Director General, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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