

del remate sin necesidad de un adicional otorgamiento de un contrato de compraventa (cfr. artículo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el segundo de los defectos impugnados, confirmando en lo demás el auto apelado.

Madrid, 3 de marzo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

7559

RESOLUCIÓN de 5 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la comunidad de propietarios de la urbanización «Ciudad Santo Domingo», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Algete, don Reinaldo Vázquez de Lapuerta, a inscribir una servidumbre y los Estatutos de la citada comunidad en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Roberto de Hoyos Mencía, en representación de la comunidad de propietarios de la urbanización «Ciudad Santo Domingo», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Algete, don Reinaldo Vázquez de Lapuerta a inscribir una servidumbre y los Estatutos de la citada comunidad en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En escritura otorgada el día 22 de julio de 1970 ante el Notario de Madrid don Enrique Giménez-Arnau y Gran, la entidad «Fomento Inmobiliario y Urbanización, Sociedad Anónima», segrega de una finca de su propiedad 878 parcelas con el objeto de venderlas y formar una urbanización denominada «Ciudad Santo Domingo», con un sistema análogo al régimen de propiedad horizontal, estableciendo los Estatutos por los que había de regirse, una servidumbre en provecho de las parcelas en orden al uso y utilización de los servicios y elementos comunes de la urbanización (apartado 5.º del otorgamiento), inscribiéndose la segregación de las parcelas pero no la servidumbre ni los Estatutos por renuncia expresa del presentante del documento. En instancia inscrita el día 15 de julio de 1997 por don Emilio Tato Pla en representación de la comunidad de propietarios de la urbanización «Ciudad Santo Domingo», se solicita del Registrador de la Propiedad la inscripción completa de la escritura de segregación.

II

Presentada copia de la escritura de 22 de julio de 1970 en unión de la instancia suscrita el día 15 de julio de 1997 en el Registro de la Propiedad de Algete, fue calificada con la siguiente nota: «Presentada a las once horas del día de hoy, segunda copia de la escritura otorgada en Madrid el día 22 de julio de 1970 ante el Notario don Enrique G. Arnau y Gran, número 4.391 de su protocolo: No se practica inscripción alguna. En cuanto a otorgan 1.º y 2.º por estar ya inscritos en virtud de primera copia presentada a las once horas del día 23 de abril de 1971. No obstante el otorgan 10 por instancia suscrita en Madrid para Alcalá de Henares por don José Luis Kosmos Figueroa el 11 de mayo de 1971 expresamente se solicitó la no inscripción de los Estatutos ni de los estipulados en el apartado 5.º de la parte dispositiva. Respecto a estas operaciones se deniega la inscripción. La servidumbre bien por estar declarada y sin constituir como se estimó en 1971 y que realmente forma parte del régimen estatutario, bien por faltar el consentimiento de los titulares de los predios dominantes a los que además de derechos, cuya aceptación también es necesaria, no sólo porque para adquirir un derecho se necesita el consentimiento de los adquirentes sino también les atribuye obligaciones y establece el reparto entre ellos de las cargas. Los Estatutos de la comunidad de propietarios de «Ciudad Santo Domingo»: 1) Por no ser éste el Registro adecuado tanto si se trata de una sociedad civil con personalidad jurídica como dice el artículo 6.º de los mismos, como si se trata de una entidad urbanística como puede deducirse de otros artículos (vía de apremio, remisiones a legislación urbanística). 2) Si se conceptuase como un régimen de propiedad análogo al de propiedad horizontal (urbanización, servicios esenciales, elementos comunes y privados, integración obligatoria, subrogación, cuotas...) no puede inscribirse sin el consentimiento unánime de todos

los afectados, las parcelas están prácticamente todas inscritas a nombre de terceros (artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria). Contra esta calificación cabe recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia en el plazo de cuatro meses. Algete, a 2 de febrero de 1998. El Registrador». Firma ilegible.

III

El Procurador de los Tribunales, don Roberto de Hoyos Mencía, en representación de la comunidad de propietarios de la urbanización «Ciudad Santo Domingo» interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: Que los Estatutos de la comunidad son parte inseparable de la escritura de segregación, confirman la vida social de los comuneros e instituyen derechos reales. Como se desprende de numerosos artículos de los mencionados Estatutos. Dichos preceptos contienen reglas que afectan al contenido y ejercicio del núcleo de la propiedad misma de todos los comuneros de la urbanización, tanto de su dominio privativo como en relación con los bienes y derechos de propiedad colectiva de la urbanización, siendo un hecho doctrinal y jurisprudencialmente aceptado al aplicar a las urbanizaciones de carácter privado la técnica de la propiedad horizontal «tumbada» de la Ley de 21 de julio de 1960, y este tipo de urbanizaciones privadas constituyen una unidad orgánica que no se pierde por el hecho de que sucesivamente se vayan formando parcelas con el carácter de fincas independientes y sobre las que se establecen no sólo derechos y obligaciones frente a los elementos comunes (viales, servicios...) sino también auténticas servidumbres en que cada parcela es predio dominante y predio sirviente simultáneamente bajo estas condiciones el acceso registral de estas situaciones es esencial para la publicidad y seguridad jurídica del tráfico civil y patrimonial. Por lo demás, la constatación registral de los Estatutos en estas urbanizaciones se ha convertido en una cláusula de estilo, dando con ello publicidad registral no sólo a las relaciones entre comuneros, sino también con respecto a terceros adquirentes o contratantes. Abundando en esta dirección, y en lo que a la comunidad de propietarios «Ciudad Santo Domingo» se refiere, la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de diciembre de 1985 ha reconocido el carácter de tal entidad a esa sociedad civil. Que en cuanto a la necesidad de consentimiento de todos los propietarios para practicar la inscripción solicitada, hay que tener en cuenta que una de las preocupaciones fundamentales de la legislación hipotecaria ha sido la de perseguir la mayor exactitud en los libros del Registro de la Propiedad, de modo que éstos reflejen en todo momento la verdadera situación de los inmuebles y de los derechos reales que les afecten. Los Estatutos de la comunidad «Ciudad Santo Domingo» forman parte del título constitutivo de la propiedad horizontal en que ésta se organiza, y una vez inscritos dan publicidad a las relaciones entre comuneros y afectan a terceros adquirentes, de ahí la necesidad de la concordancia del Registro con la realidad jurídica, porque de prescindirse de esa publicidad, la seguridad jurídica, como principio jurídico-constitucional se resentiría hasta el extremo de convertir la relación entre comuneros o de terceros con éstos y con la comunidad en una simple apariencia de hecho, de manera que la inscripción de los Estatutos no perjudica los derechos de terceros, sino que les favorecería porque así les permitiría conocer la auténtica situación jurídico-urbanística de la comunidad. No puede mantenerse sin más que la inscripción sólo podría realizarse con el consentimiento unánime de todos los afectados, ya que ello resultaría imposible al tratarse de una urbanización donde los títulos de propiedad son cerca del millar, de ahí que haya de acudirse a los procedimientos previsto por la Ley Hipotecaria y el Reglamento Hipotecario para subsanar estas discrepancias entre Registro y realidad material (artículos 198, 39 y 40 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria y 314 a 335 y 595 del Reglamento Hipotecario).

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que estamos ante un supuesto de inexactitud registral del artículo 39 de la Ley Hipotecaria y para cuya rectificación el recurrente volvió a presentar otra copia de la escritura para que se tomara razón de ella en el Registro por la vía del artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria, pero el propio precepto señala que dicha toma de razón se hará si «hubiera lugar a ello» y en el presente caso no procede por aplicación de los principios de prioridad y tracto sucesivo (artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria). Desde 1971 hasta la fecha se han inscrito varias miles de titularidades que impiden el acceso del título cronológicamente anterior. En muchos de los títulos de los adquirentes se arrastró el sometimiento a los Estatutos, pero en otro no, por lo que habrá de denegar la inscripción solicitada conforme al artículo 20.2 de la Ley Hipotecaria. Que el propio artículo 40 de la Ley Hipotecaria establece que «en los casos en que haya de solicitarse

judicialmente la rectificación se dirigió la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar concede algún derecho» y «en ningún caso la rectificación (...) perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto» y si el Juez en su sentencia no puede vulnerar los derechos de tercero, menos puede hacerlo el Registrador en un procedimiento en que no se da audiencia a dicho tercero y esta misma solución la confirma el artículo 5.2 de la Ley de Propiedad Horizontal. Las fincas segregadas lo han sido sin sujeción a ningún tipo de régimen de propiedad horizontal, por lo que no podrían inscribirse los Estatutos en la matriz residual si dicha inscripción no va acompañada de una modificación de todas las demás fincas ya que dicha inscripción representaría una alteración de los derechos inscritos.

V

El Notario Archivero sustituto permanente de Madrid, don Jaime García Rosendo y García informó que en la escritura de fecha 22 de julio de 1970 no se aprecian defectos de redacción o autorización.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en las alegaciones contenidas en el informe de éste.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que el hecho de que en su momento el presentante de la escritura renunciase a la inscripción de los Estatutos de la comunidad, no puede vincular la situación jurídica de los futuros propietarios de la urbanización, ya que el artículo 6.2 del Código Civil sólo admite la exclusión voluntaria de la ley aplicable y la renuncia a los derechos en ella reconocidos cuando se perjudique a terceros y en este caso existen terceros perjudicados que no pueden seguir privados de los Estatutos que rigen sus relaciones y con terceras personas. Que en cuanto a que la inscripción podría representar una alteración de los derechos inscritos, a ello hay que oponer el que precisamente el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, al sentar los principios de prioridad y tracto con carácter general, admite por las vías establecidas en los artículos 39, 211 a 220 de la Ley Hipotecaria y 314 a 331 del Reglamento Hipotecario, el subsanar el rigor del tracto cuando ello sea necesario para concordar el Registro con la realidad, y lo contrario haría que se tuviesen que soportar situaciones de desigualdad ante la seguridad jurídica que el Registro de la Propiedad como poder público debe otorgar y en los términos en que está recogida en el artículo 9.3 en relación con los artículos 14 y 24 de la Constitución Española.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392 y siguientes del Código Civil, la Ley de Propiedad Horizontal, los artículos 20 y 32 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de este centro directivo de 27 de junio de 1986.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Con fecha 22 de julio de 1970 se otorga por el titular registral de una finca escritura pública por la que se segregan 878 parcelas, estableciéndose un sistema análogo al de propiedad horizontal, con sus correspondientes Estatutos.

Se inscriben en el Registro las correspondientes parcelas, pero en aquel momento se renuncia a la inscripción de los Estatutos.

En 1997, el «Presidente de la Junta gestora de la comunidad de propietarios», una vez vendidas las parcelas segregadas, solicita la inscripción de los Estatutos referidos, así como las cargas y servidumbres establecidos en la escritura anteriormente referida, que no se inscribieron en su momento por renuncia del solicitante.

El Registrador de la Propiedad deniega la inscripción:

«1) Por no ser éste el Registro adecuado tanto si se trata de una sociedad civil con personalidad jurídica como dice el artículo 6.º de los mismos (Estatutos), como si se trata de una entidad urbanística como puede deducirse de otros artículos (vía de apremio, remisiones a legislación urbanística).

2) Si se conceptuase como un régimen de propiedad análogo al de propiedad horizontal (urbanización, servicios esenciales, elementos comu-

nes y privados, integración obligatoria, subrogación, cuotas...) no puede inscribirse sin el consentimiento unánime de todos los afectados, las parcelas están prácticamente todas inscritas a nombre de terceros (artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria).»

El Presidente del Tribunal Superior confirma la calificación.

2. Dejando a un lado, por irrelevante, el problema de la configuración jurídica del órgano gestor, que no atañe al Registro de la Propiedad y, en cuanto a la denegación de la inscripción de los Estatutos, ha de confirmarse la calificación. En efecto, segregadas distintas parcelas y vendidas a diversas personas, el régimen estatutario establecido respecto a la propiedad y uso de elementos y servicios comunes y a las cargas que deben soportar las parcelas por pertenecer a una comunidad, necesita inexcusablemente para su eficacia frente a los propietarios afectados y, en consecuencia, para su acceso al Registro, el consentimiento unánime de todos ellos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

Madrid, 5 de marzo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

7560

RESOLUCIÓN de 6 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Prosegur, Compañía de Seguridad, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 2, don Francisco Borruec Otín, a inscribir una escritura de elevación a público de contrato de derecho de adquisición preferente, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Alicia Martínez Villoslada, en nombre de «Prosegur, Compañía de Seguridad, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 2, don Francisco Borruec Otín, a inscribir una escritura de elevación a público de contrato de derecho de adquisición preferente, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

Con fecha 11 de diciembre de 1985, «Prosegur, Compañía de Seguridad, Sociedad Anónima», suscribió con la entidad «C. Valdecantos, Sociedad Anónima», un contrato privado, denominado «Contrato de derecho de adquisición preferente», en el que la segunda concedía a la primera un derecho de adquisición preferente sobre una finca urbana. En el citado contrato se establecieron las siguientes cláusulas: Segunda.—El derecho de adquisición preferente pactado en la forma establecida en la estipulación primera mantendrá su posibilidad de ejercicio en cualquier momento en que por parte de «C. Valdecantos, Sociedad Anónima», se adopte la decisión de vender, por ser ésta la condición a que queda sometido su ejercicio y siempre que «Compañía de Seguridad, Sociedad Anónima, Prosegur», siga siendo propietaria del resto del edificio. Y ello, en todo caso, y especialmente aun cuando la finca objeto de este contrato fuese arrendada, hipotecada o gravada, en todo o en parte. Tercera.—La concesión del presente derecho de adquisición preferente alcanzará en su cumplimiento y obligatoriedad no sólo a los actuales accionistas de la entidad propietaria de la finca, «C. Valdecantos, Sociedad Anónima», sino también cualesquiera otras personas físicas o jurídicas que por cualquier causa o motivo pudieren constituirse como nuevos socios y accionistas de dicha entidad. En consecuencia, la entidad mercantil «C. Valdecantos, Sociedad Anónima», quedará obligada por el presente documento, cualesquiera que sean los titulares de sus acciones en el futuro, que por cualquier título, oneroso o gratuito, o bien «mortis causa», que pudieran convertirse en accionistas de la actual entidad propietaria de la finca... Séptima.—Queda expresamente convenido por ambas partes el que si por cualquier título, causa o derecho, la finca objeto del presente contrato se convirtiera en «cosa común», es decir, que perteneciera a varios «condueños» o «propietarios comunes», a todos ellos, en junto e individualmente, alcanzará y será de obligado cumplimiento el derecho de adquisición preferente recogido en este contrato.