

según establece el artículo 811 del Código Civil, sólo pueden ser los parientes que estén dentro del tercer grado y pertenezcan a la línea de donde los bienes procedan, como es el presente caso. Que tales declaraciones y adjudicaciones se realizan al amparo de las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de junio de 1989, 31 de diciembre de 1985, que hacen prevalecer lo dispuesto en el artículo 400 del Código Civil. Que con las adjudicaciones efectuadas no se trata de perjudicar la mera expectativa que poseen los reservatarios, ya que los mismos no tienen ningún derecho hasta el fallecimiento de la reservista, teniendo en cuenta que en la valoración se han respetado las valoraciones o porcentajes de cada familia. Que debe primar el Código Civil sobre la Ley Hipotecaria y al hacerse la distribución de cargas, solamente el carácter reservable, debe afectar al tanto por ciento de las fincas que trae su origen este derecho reservable, y afectar sólo a las fincas resultantes de la que son beneficiarios doña Victorina Valentín Verdejo.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota se remitió a los hechos y fundamentos de derecho en los que se basa la nota de calificación, dándolos por reproducidos, a los efectos del informe a que hace referencia el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, manteniéndose en su calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 40,66 y 324 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de abril de 1996, 22 de septiembre de 1999 y 4 de junio de 2001.

1. Se presenta en el Registro escritura por la que los dueños en proindiviso de una casa constituyen la misma en régimen de propiedad horizontal. Dado que a uno de los partícipes le pertenece la mitad de su parte sometida a una reserva del artículo 811 del Código Civil, y habiendo comparecido en la escritura los que serían reservatarios si en tal momento se produjera la consumación de la reserva, se practica la inscripción con la siguiente expresión: «todas las inscripciones practicadas quedan sujetas a la posible revocación, incluso frente a terceros, en virtud de las garantías establecidas a favor de los ulteriores beneficiarios de la reserva». Se recurre «contra la calificación efectuada».

2. Realmente son múltiples los problemas sustantivos que se plantean en el presente supuesto. Pero, como el recurso gubernativo sólo cabe contra la suspensión o denegación de un asiento, no es posible resolver por esta vía la forma en que se ha realizado la inscripción. Otra cosa sería si, ante la solicitud de rectificación del Registro, y su hipotética denegación, se recurriera ante este Centro Directivo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de diciembre de 2002. La Directora general de los Registros y del Notariado. Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Valladolid, número 5.

2465

RESOLUCIÓN de 12 de diciembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don José Luis Martínez Gil, contra la negativa del Registrador de dicha ciudad número 2, don Francisco Borruec Otín, a inscribir una escritura de especificación de trasteros o buhardillas.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don José Luis Martínez Gil, contra la negativa del Registrador de dicha ciudad número 2, don Francisco Borruec Otín, a inscribir una escritura de especificación de trasteros o buhardillas.

Hechos

I

El 19 de febrero de 2001, ante el Notario de Madrid, don José Luis Martínez Gil, por el Presidente de la comunidad de propietarios de la

casa número 22 de la calle Cervantes, de Madrid, fue otorgada escritura de especificación de los trasteros o buhardillas que corresponden a cada uno de los pisos de la casa citada, por la que se llevan a público el acuerdo de la Junta general extraordinaria y universal de dicha comunidad, celebrada el 12 de febrero de 2001.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid, número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria, introducido por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, le notifico que en la escritura otorgada en Madrid el 19 de febrero de 2002, ante su Notario don José Luis Martínez Gil, número protocolo 640, presentada bajo el asiento 1.179 del diario 86, se observa el siguiente defecto: Suspendida la inscripción del precedente documento por observarse los siguientes defectos subsanables: 1.º. De acuerdo con las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1995 y 19 de febrero de 1999, para alterar el título constitutivo, y disponer de elementos privativos, se precisa el acuerdo unánime de todos los propietarios según el Registro, por exigencias del principio de tracto sucesivo. Como en los acuerdos no se especifica quienes fueron los propietarios asistentes en el nuevo acta que se expida, deberá constar el nombre de los asistentes. 2.º. Como en la escritura de constitución de régimen de propiedad horizontal, y por tanto en el Registro, no consta la superficie de las buhardillas que por parte iguales corresponde a los pisos cuatro a once, es necesario que por técnico competente se certifique que la superficie destinada en el momento de la constitución de la propiedad horizontal a buhardillas es igual a la suma de la dividida entre los distintos pisos como anejos, sin que haya producido ninguna otra modificación. Todo ello de acuerdo con los artículos 49, 50 y 52, fundamentalmente, del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. No se toma anotación preventiva por no haberse solicitado. Contra esta calificación podrá interponerse recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Ley 24/2001. «Boletín Oficial del Estado» de 31 diciembre. Madrid, 22 de marzo de 2002. El Registrador, don Francisco Borruec Otín.»

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. Que en la nota de calificación se conculca el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, en vigor desde el 1 de enero de 2002, puesto que en la misma no se distingue entre hechos y fundamentos de derecho. II. Que de la simple lectura de la nota se pone de manifiesto una confusión de ideas y conceptos elementales. Que en lo referente al punto primero de la nota, resulta claro que el Registrador no entiende el funcionamiento de las Juntas generales y confunde los dos planos en que funciona la Propiedad Horizontal: a) Los actos que afectan al derecho de dominio de la propiedad privativa y que se realiza por los propietarios del inmueble, mediante consentimiento individual de cada uno de ellos y respecto de los cuales, en el ámbito registral se aplica el principio de tracto sucesivo. b) Los actos de carácter colectivo de la comunidad de propietarios que se realizan en el seno de la Junta general y que se rigen por las normas de la Ley de Propiedad Horizontal y el Derecho Civil y respecto de las cuales no funciona el principio de tracto sucesivo. Que en este puesto hay que recordar la Resolución de 23 de mayo de 2001. III. Que el punto segundo de la nota hay que señalar que no se trata de una medición hecha en el momento en que se declara la obra nueva sino una medición referida hace más de treinta y cinco años que, técnicamente, es inviable y sobre todo, no exige norma legal o reglamentaria alguna.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota, informó: 1. En lo referente al primer defecto, se hace constar que se altera el título constitutivo de la propiedad horizontal y, además, se realizan actos de disposición sobre buhardillas, de linderos y extensión indeterminados y de uso común o indistinto de las fincas cuatro a once, según el Registro, y tales modificaciones exigen la unanimidad de los propietarios. Que al tracto de la propiedad horizontal sólo se refieren expresamente las dos Resoluciones citadas en la nota de calificación y la citada por el Notario. Que en la nota de calificación se recalca el carácter de modificación del título consultivo y de disposición de elementos comunes, y no puede admi-

tirse un acto de modificación en que no conste, absolutamente, ningún nombre de los propietarios de las fincas asistentes a la Junta, ni de los representantes en su caso. 2. En lo relativo al segundo defecto, ya se ha visto en el primer defecto cual son las obras que se han realizado, que suponen modificación de cierta entidad. Que sólo se exige que por técnico competente se certifique que la superficie destinada a trasteros o buhardillas no es mayor de la primitivamente destinada a ello y para ello se busca un técnico con título adecuado y conocimientos suficientes y si ello no se pudiera hacer se estaría de lleno en los casos de aplicación del artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de junio.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 397 del Código Civil; 3, 5, 8 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal; 2, 3, 20 y 326 de la Ley Hipotecaria; 49, 50 y 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre normas complementarias del Reglamento Hipotecario en materia de urbanismo, las sentencias del Tribunal Supremo de 9 de noviembre de 1994 y 9 de diciembre de 1997 y las Resoluciones de esta Dirección General de 15 de junio de 1973, 27 de junio de 1995, 19 de febrero y 13 de abril de 1999 y 23 de mayo de 2001.

1. Consta en el Registro inscrito un edificio en régimen de propiedad horizontal. En la inscripción del régimen se expresa que «las boardillas o trasteros situados bajo la cubierta del inmueble pertenecen a los pisos cuatro a once inclusive, en proporción a sus respectivas superficies». Se presenta en el Registro una escritura por la que el Presidente de la comunidad, cumpliendo acuerdos tomados por unanimidad de la Junta a la que concurrieron, presentes o representados, todos los propietarios, especifica el trastero que corresponde a cada uno de los pisos expresados, describiendo éstos y solicitando la correspondiente inscripción en el Registro.

El Registrador suspende la inscripción por los dos defectos siguientes:

1) No especificarse el nombre de los asistentes a la Junta. 2) Al no constar en el Registro la superficie que tenían las buhardillas o trasteros, es necesario que por técnico competente se certifique la superficie.

El Notario recurre la calificación.

2. En cuanto al primero de los defectos, como ha dicho este centro directivo (cfr. Resolución de 23 de mayo de 2001), en materia de propiedad horizontal existen actos que tienen el carácter de actos colectivos, pues no se imputan a cada propietario singularmente sino a la Junta como órgano comunitario, junto a otros que se tratan más bien de actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar en documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los artículos 3, 8 y 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal). Ciertamente, en este último caso, no podría inscribirse la escritura presentada si no se ha otorgado «uti singuli» por todos los que, en el momento de la inscripción, aparezcan como propietarios de los distintos elementos privativos afectados (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En el presente supuesto junto al acto esencial, que es del último tipo, y que, por ello, requiere la escritura pública en la que los titulares registrales de los pisos cuatro a once declaren la superficie y demás elementos identificadores de sus respectivos anejos, debe concurrir un acto colectivo como es la conformidad de la Junta con las correspondientes descripciones, al objeto de que no se invadan con ella elementos comunes, acto colectivo que no requiere la constatación exigida por el Registrador, al no tratarse de un acto individual de todos y cada uno de los propietarios.

3. El segundo de los defectos ha de ser revocado, pues en el documento que se presenta no se declara ninguna obra nueva, sino que simplemente se especifica la distribución en cuanto a los distintos trasteros, por lo que los requisitos exigidos por el Registrador, que lo son en las inscripciones de obra nueva, no son procedentes. Todo ello, aparte de que, como dice el Notario recurrente, es imposible acreditar en este momento que la superficie que ahora ocupan los trasteros es igual a la que ocupaban con anterioridad.

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

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 12 de diciembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Madrid.

2466

RESOLUCIÓN de 13 de diciembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Junta de Andalucía contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cazorla, don Ricardo José Nieves Carrascosa, a inscribir una finca adquirida por la Consejería Medio Ambiente, en virtud del ejercicio del derecho de retracto.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado de la Junta de Andalucía contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cazorla, don Ricardo José Nieves Carrascosa, a inscribir una finca adquirida por la Consejería Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en virtud del ejercicio del derecho de retracto.

Hechos

Por escritura otorgada el día 29 de noviembre de 1999, ante la Notaria de Quesada doña Rocío García-Aranda Pez, don Pablo y doña Ana S. G. vendieron a don Serafín P. S. diferentes fincas sitas en término municipal de Cazorla. Con fecha 23 de diciembre de 1999, la Consejería de Medio Ambiente tuvo conocimiento de la venta de las fincas, las cuales se encuentran dentro de los límites del Parque Natural de Cazorla, Segura y Las Villas. Por resolución de 24 de julio de 2000 se acuerda la adquisición de dichas fincas, en virtud del ejercicio del derecho de retracto, al amparo de la Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres (artículo 10.3), y de la Ley 2/89, de 18 de julio, que aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía, que se remite en su artículo 24 a la Ley estatal.

El 28 de mayo de 2001 se abona a don Serafín P. S. la cantidad correspondiente y se extiende la correlativa acta de ocupación.

II

Presentados los anteriores documentos en el Registro de la Propiedad de Cazorla fueron calificados con la siguiente nota:

«Visto por don Ricardo José Nieves Carrascosa, Registrador de la Propiedad de Cazorla, provincia de Jaén, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 2002/1743 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, resultan los siguientes hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación, Resolución de 24 de julio de 2000, de la Viceconsejería de Medio Ambiente, por la que se acuerda la adquisición de las fincas «Collado del Serval y Fuente de la Víbora», sitas en el término municipal de Cazorla, mediante el ejercicio del derecho de retracto, acompañada de copia simple de la escritura de compraventa de los señores doña Ana S. G., don Pablo S. G. y don Serafín P. S., de fotocopia de la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia, de fecha 21 de agosto de 2000, acta de pago, acta de ocupación, recibió del cheque nominativo a favor de don Serafín P. S., y fotocopia del auto del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla, de fecha 19 de marzo de 2001, recurso gubernativo número 19/98, fue presentado por correo el día 26 de abril del año en curso, con el asiento 1.344 del diario 66. II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1.º Se solicita la inscripción de la finca «Collado Serval y Fuente Víbora», sita en el término municipal de Cazorla, mediante el ejercicio del derecho de retracto. En los documentos aportados no consta el consentimiento de los titulares registrales, los cónyuges don Serafín P. S. y doña Carmen D. S., que debe ser prestado en escritura pública de venta de la finca, o bien suplido dicho consentimiento mediante la correspondiente resolución judicial instada en juicio declarativo ordinario. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes fundamentos de derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II. En relación a las circunstancias reseñadas en el hecho II, deben tenerse en consideración: 1. Artículos 1 y 20 de la Ley Hipotecaria. 2. Artículo 1.521 del Código Civil. 3. Artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria. 4. Artículo 1.6 del Código Civil. III. De conformidad con la regla contenida en el