

consecuencia, y en virtud de lo establecido en los artículos 20 de la Ley Hipotecaria, que establece que los Registradores denegarán la inscripción cuando resulte inscrito el derecho a favor de persona distinta de quien otorgue la transmisión o gravamen; del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que exige para la inmatriculación de fincas que no esté inscrito el mismo derecho a favor de otra persona; del artículo 306 del Reglamento Hipotecario, que establece las prevenciones que ha de adoptar el Registrador para evitar las dobles inmatriculaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 38, 40, 66, 199 y 206 de la Ley Hipotecaria; el artículo 306 del Reglamento Hipotecario; el artículo 53.7 de la Ley 13/1996 de medidas fiscales, administrativas y del orden social; el artículo 44 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; Resoluciones de esta Dirección General de 19 de enero de 1960, 7 de marzo de 1994, 21 y 22 de noviembre de 1995, 24 de abril y 7 de noviembre de 2000, 13 de enero, 13 de febrero y 10 de marzo de 2002, 11 de febrero y 14 de julio de 2003.

1. Subsanao el segundo defecto de la nota de calificación, quedan como cuestiones a resolver en el presente recurso las dos siguientes: 1.º No aportarse certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas que se pretenden inmatricular en términos totalmente coincidentes con la descripción que de ellas se hace en el título. 2.º Según se desprende del propio documento presentado, las dos parcelas que pretende inmatricular el Ayuntamiento de Torreveja, ya figuran inscritas como exceso de cabida de la finca registral 47.787 a favor de tercero. Este último defecto se califica de insubsanable.

2. El primer defecto debe ser íntegramente mantenido por cuanto el artículo 53.7 de la Ley 13/1996 expresamente determina que no se inmatriculará ninguna finca en el Registro, si no se aporta, junto con el título inmatriculador, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título, sin que sea suficiente la aportación por el Excmo. Ayuntamiento de Torreveja del impreso de declaración de alteración de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

3. Respecto del segundo defecto plantea dos cuestiones: la primera implica la pretensión que formula el Excmo. Ayuntamiento de Torreveja de que se deje sin efecto la inscripción practicada con anterioridad en el Registro de la Propiedad de un exceso de cabida de la finca registral 47.787 y que consta inscrita a nombre de un tercero. La segunda pretensión trae causa de la primera y es la solicitud que formula de que dicho exceso de cabida de la finca registral 47.787 se inmatricule a favor del Excmo. Ayuntamiento.

Respecto de la primera pretensión, que lógicamente es previa a la segunda, como ha tenido ocasión de señalar reiteradamente esta Dirección General (confrontar entre otras la Resolución de 14 de julio de 2003, BOE de 15 de agosto), del propio tenor literal del artículo 66 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso gubernativo es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de las partes para acudir a los Tribunales para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los Registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Por el contrario, cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, desemboque en la práctica del asiento interesado, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales (Artículo 1 de la Ley Hipotecaria) produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley lo que conduce a su artículo 40 en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del registro cuando es inexacto, entre los que no se contempla el recurso gubernativo.

Desestimada la anterior pretensión decae igualmente la segunda.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece como premisa de toda inmatriculación que las fincas no estén inscritas a favor de persona alguna.

Si el Registrador tuviera dudas respecto de la identificación de las fincas por coincidir en algunos detalles con la de fincas ya inscritas, procede la aplicación del artículo 306 del Reglamento Hipotecario, siendo el cauce procedimental oportuno el acudir al Juez de Primera Instancia del partido, a quien incumbe resolver si es inscribible o no el documento presentado.

Pero si como ocurre en el presente expediente no existe duda alguna, ni en el recurrente ni en el Registrador, acerca de que la finca se encuentra ya inmatriculada, en esta hipótesis, lo procedente es, como así lo ha hecho el Registrador en su nota de calificación, la denegación de la inscripción solicitada, al amparo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria (Cfr. Resolución 13 de febrero de 2001, BOE de 27 de marzo).

Esta Dirección General ha acordado confirmar la nota del Registrador y desestimar el recurso interpuesto por don Pedro Hernández Mateo, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Torreveja.

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, 3 de noviembre de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Torreveja número 2.

21738

RESOLUCIÓN de 4 de noviembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Parquemur, S.L., contra la negativa de la registradora de la propiedad número 7 de Murcia, doña María de los Ángeles Cuevas de Aldasoro, a inscribir una escritura de subsanación, rectificación y complemento de otras y constitución de servidumbre.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio José Bleda Jiménez y don Javier Verdú López, en representación de Parquemur, S.L., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Murcia (titular del Registro número siete) doña María de los Ángeles Cuevas de Aldasoro, a inscribir una escritura de subsanación, rectificación y complemento de otras y constitución de servidumbre.

Hechos

I

Por medio de escritura autorizada el 4 de julio de 2002 por el Notario de Murcia don Julio Berberena Loperena, la sociedad Parquemur, S.L. constituyó sobre una finca, en la que existe construido un edificio en régimen de propiedad horizontal, una servidumbre de paso de personas y vehículos a favor de otra finca propiedad de dicha sociedad. Asimismo, en tal escritura (en la que prestan su consentimiento los propietarios de un local comercial que forma parte del edificio sobre el que se constituye la servidumbre) se modifica la de obra nueva y división horizontal, con supresión de una plaza de garaje.

II

Presentada copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad número 7 de Murcia, fue objeto de la siguiente calificación, en lo que en este expediente interesa, el 24 de junio de 2004:

«...Se suspende la inscripción del mismo:

1) En cuanto a la constitución de servidumbre:

Hechos: Se constituye servidumbre sobre el edificio en su totalidad por la mercantil Parquemur, S.L., consintiendo también los propietarios del departamento número 1; pero los distintos departamentos del edificio están inscritos a favor de diferentes propietarios que no han consentido la constitución del gravamen. Fundamentos de Derecho: Artículo 397 del Código Civil.

2) En cuanto a la modificación de la obra nueva y de la descripción del departamento número 8:

Hechos: Dichas modificaciones que afectan al título constitutivo de propiedad horizontal se llevan a cabo exclusivamente por la mercantil Parquemur, S.L., con el consentimiento antes indicado, siendo necesario, por el contrario, el consentimiento unánime de la Junta de Propietarios. Fundamentos de Derecho: Artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal...».

III

El 2 de agosto de 2004, don Antonio José Bleda Jiménez y don Javier Verdú López, en representación de Parquemur, S.L., interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegaron: 1.º Que la escritura calificada, de 2 de julio de 2002, fue otorgada cuando los distintos departamentos en que se había dividido la propiedad horizontal no se habían transmitido todavía; 2.º Que los distintos títulos de compraventa que se otorgaron para la transmisión de los departamentos resultantes de la división ya recogen reflejada la carga consistente en la servidumbre referida (como resulta de copias simples de algunas de dichas compraventas

que se acompañan al escrito de recurso); 3.º Que, respecto de la modificación de la obra nueva y descripción del departamento correspondiente, se da la unanimidad exigida en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, toda vez que la escritura de subsanación, corrección y complemento calificada es anterior a las diversas transmisiones que se llevan a cabo en relación con los distintos departamentos.

IV

La Registradora de la Propiedad informó: 1.º Que con fecha 6 de agosto de 2004 se dio traslado del recurso al Notario autorizante de la escritura calificada y ha transcurrido el plazo de cinco días previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin haberse recibido escrito de alegaciones del mismo; 2.º Que con el escrito de recurso se aportan copias simples de algunas escrituras de compra, que no se tuvieron a la vista en el momento de redactar la nota de calificación, por lo que no pueden alegarse en el recurso pretensiones basadas en los mismos (artículo 326 de la Ley Hipotecaria); y, además, si la copia simple no es admisible en el Registro de la Propiedad tampoco lo puede ser a efectos del recurso gubernativo (artículo 3 de la Ley Hipotecaria); 3.º Que de los artículos 397 del Código Civil y 17 y 20 de la Ley Hipotecaria resulta que, inscritos los departamentos del edificio a favor de determinados compradores, no puede inscribirse la constitución de servidumbre sobre dicho edificio realizada por el anterior titular sin consentimiento unánime de todos los copropietarios, y aunque la escritura de constitución de dicha carga sea anterior a las transmisiones inscritas, el principio de tracto sucesivo impide la inscripción solicitada. Que el hecho de que en las escrituras de venta inscritas se relacione la escritura de constitución de la servidumbre no implica que se consienta dicha constitución de derecho real (artículo 536 del Código Civil); 4.º Que según el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal requiere el acuerdo unánime de la Junta de Propietarios (Sentencias del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 1995, 13 de abril de 1999 y 25 de julio de 1991; y Resoluciones de esta Dirección General de 6 de febrero de 1980, 27 de junio de 1995, 13 de junio de 1998, 28 de febrero y 21 de septiembre de 2000, entre otras). Que, según la Resolución de 19 de febrero de 1999, no puede inscribirse la escritura de modificación de la propiedad horizontal si no consta el consentimiento de quienes, cuando la escritura se presenta al Registro, figuran como propietarios de los distintos elementos privativos. Que son igualmente aplicables los artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 397 del Código Civil; 3, 5 y 17 de la Ley de Propiedad horizontal; 13, 17, 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de 19 de febrero de 1999, 21 de septiembre de 2000 y 6 de septiembre de 2002, entre otras.

1. Respecto del primero de los defectos expresados en la calificación que es objeto del presente recurso, se cuestiona si, una vez que han sido otorgadas e inscritas en el Registro de la Propiedad determinadas escrituras de transmisión de departamentos privativos de un edificio en régimen de propiedad horizontal, la inscripción de una servidumbre sobre dicho inmueble constituida anteriormente sólo por quien entonces era el propietario único, con el consentimiento de los propietarios de un local que forma parte de dicho edificio, requiere o no el consentimiento de quienes en el momento en que se presenta la escritura de constitución de la servidumbre son titulares registrales de los distintos departamentos privativos.

En el presente caso, para decidir sobre la concreta calificación impugnada el artículo 326 de la Ley Hipotecaria impide a este Centro Directivo tener en cuenta documentos que no se han presentado a la Registradora a la hora de calificar, por lo que no han de tomarse en consideración en este expediente las copias de las escrituras de compraventa que se han acompañado al escrito de recurso con la finalidad de acreditar la prestación del consentimiento de los compradores a la constitución de la referida servidumbre; sin prejuzgar ahora si, una vez que se presenten en el Registro copias autorizadas de todas las escrituras correspondientes, deberá inscribirse dicha servidumbre, por contener la descripción de la misma y expresarse que se compra la finca con tal servidumbre –como pretende el recurrente–, o habrá de rechazarse por no implicar dicho consentimiento el hecho de que se relacione en las escrituras de compraventa la constitución de la servidumbre, como defiende la Registradora en su informe.

2. Ciertamente, no cabe oponer ninguna objeción a la validez de la servidumbre sobre un edificio dividido horizontalmente si se constituyó con el consentimiento de quienes, a la sazón, eran los únicos propietarios de los distintos departamentos privativos de dicho inmueble (cfr. artículo 597 del Código Civil). Lo que ocurre es que, el principio de tracto sucesivo impide la inscripción de dicha servidumbre si en el momento de la presentación en el Registro del título constitutivo los diferentes departa-

mentos se han inscrito a nombre de posteriores adquirentes cuyo consentimiento a la misma no consta en el documento que se ha presentado para la inscripción ni en los asientos registrales (cfr. artículos 13, 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria).

3. El segundo de los defectos objeto de impugnación, según el cual la modificación de la obra nueva y de la descripción de uno de los departamentos privativos exige el consentimiento unánime de la Junta de Propietarios, también ha de ser mantenido. En efecto, la supresión de una plaza de garaje que como anejo de determinada vivienda se describía en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal implica una modificación del título constitutivo que presupone el acuerdo unánime de todos los propietarios (cfr. artículos 3, 5 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal). Si a eso se añade que, por exigencias del tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), la inscribibilidad de dicha modificación requiere que se haya otorgado por todos los que, en el momento en que se solicita la inscripción, aparezcan como propietarios de los distintos elementos privativos, ha de denegarse la inscripción pretendida, sin que pueda alegarse que la modificación cuestionada fue otorgada por quienes en su día ostentaban la propiedad de esos elementos privativos, por cuanto, para los titulares actuales, no producen efecto aquellas modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente (cfr. artículos 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y 13, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación de la Registradora.

Contra esta Resolución pueden recurrir los que resulten legitimados de conformidad con los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria, mediante demanda ante el Juzgado de Primera Instancia 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.

Madrid, 4 de noviembre de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Murcia número 7.

21739 *RESOLUCIÓN de 8 de noviembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Constantino Royo Carballo, contra la negativa del registrador de la propiedad de Santoña, don Emilio Durán de la Colina, a inscribir una escritura de cesión de nuda propiedad de vivienda a cambio de alimentos y cuidados.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Constantino Royo Carballo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santoña, Don Emilio Durán de la Colina, a inscribir una escritura de cesión de nuda propiedad de vivienda a cambio de alimentos y cuidados.

Hechos

I

Con fecha 28 de mayo de 2002, Doña Catalina C.C. otorgó, ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, Don Jesús Toledano García, poder general a favor de su hijo Don Constantino R.C., confiriéndole, entre otras las facultades que constan en el fundamento de Derecho 1 de esta resolución. Con fecha 15 de abril de 2003, Don Constantino R.C., actuando en representación de su madre, celebra consigo mismo un contrato de cesión de bienes a cambio de alimentos, ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, Don Juan Antonio Morell Salgado, por el que el hijo adquiere la nuda propiedad de una finca a cambio de «cuidar y asistir a la cedente en todas sus necesidades hasta su fallecimiento» así como abonar todos los gastos e impuestos de la citada finca. Doña Catalina C.C. falleció el 17 de julio de 2003. En esta escritura se expresa lo siguiente, respecto de la representación alegada: «... de conformidad con lo dispuesto por el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre... yo, el Notario hago constar que, a mi juicio, según resulta del testamento auténtico reseñado, dicho apoderado-compareciente tiene facultades para vender con la facultad de autocontratación, suficiente para el presente otorgamiento.»

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Santoña fue calificada con la siguiente nota: «La escritura pública autorizada por el Notario de Las Palmas de Gran Canarias, Don Juan Antonio Morell