

sido parte en el procedimiento. Como consecuencia de la correspondiente demanda que se dirige contra los otorgantes de los Estatutos de la Comunidad, y, por edictos, contra cualquier otra persona perjudicada, se declara por sentencia la nulidad de las denominadas Normas de Comunidad y Reserva de Derechos del Complejo Urbanístico de las Tres Torres, ordenándose al Registrador la cancelación de los correspondientes asientos.

2. El recurso no puede estimarse. Aunque una sentencia sea firme, el principio de tracto sucesivo y la proscripción de la indefensión consagrada en el artículo 24 de la Constitución Española, impiden que la misma pueda producir en el Registro la cancelación de asientos que afectan a personas que no han sido demandadas, sin que el llamamiento generalizado pueda hacer válida la falta de aquellos llamamientos concretos que deban hacerse a personas perfectamente identificables, incluso a través del propio Registro, sin que de los documentos presentados resulte la acreditación de que don Luis Antonio P. M. interviniera en el procedimiento en representación de la comunidad de propietarios.

Así, si bien es cierto que los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la aplicación de las resoluciones judiciales firmes, no lo es menos que el principio constitucional de tutela judicial efectiva impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte él ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita, que está bajo la salvaguarda de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, si no consta el consentimiento del su titular, o que este haya sido parte en el procedimiento de que se trata, de ahí que en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el Recurso interpuesto y confirmar la calificación del Registrador.

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 2004.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Límones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 1 de Torrelavega.

693

RESOLUCIÓN de 15 de diciembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Teresa Martín-Forero Buendía, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orgaz a inscribir escritura de segregación, ratificación de contrato verbal de compraventa y compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Teresa Martín-Forero Buendía, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orgaz a inscribir escritura de segregación, ratificación de contrato verbal de compraventa y compraventa.

Hechos

I

Con fecha cinco de marzo de dos mil cuatro, doña Inés Martín Forero Lorente, doña María Teresa Buendía Lázaro, doña María Teresa, doña María del Camino, doña María del Pilar, don Antonio, doña María Inés y doña Josefa Martín Forero Buendía, otorgaron escritura de segregación, ratificación de contrato verbal de compraventa y compraventa, aclarada por otra de fecha veintitrés de abril de dos mil cuatro, en la que doña Inés Martín Forero Lorente procedía a segregar de «parte de una casa», dos edificaciones denominadas «Taller del Tío Evaristo» y «El Pajar».

II

Con fecha dieciséis de junio de dos mil cuatro, el Sr. Registrador emite calificación en la que suspende la inscripción porque «entre otras operaciones, segregar de dos partes de casa, inscritas sin especificar su extensión superficial ni su participación en la comunidad, otras dos partes de casa, y sin que se acredite indubidablemente la extensión de las primitivas partes de casa, y sin que intervengan los demás interesados en las restantes partes que entre todas hacen la totalidad de la casa».

III

Con fecha cinco de julio de dos mil cuatro, doña Teresa Martín Forero Buendía, interpone recurso contra la calificación del Registrador alegando que el mismo está aplicando las normas de la propiedad horizontal «a una copropiedad romana en la que no existen mas elementos comunes que los patios y las puertas que dan entrada a los mismos, patios que no se han visto afectados por las operaciones realizadas, puesto que han quedado omitidos de los documentos otorgados», señala además que si las habitaciones objeto de la segregación no constituyeran unidades físicas independientes, el Registrador debería aplicar el artículo 8 de la Ley Hipotecaria.

IV

Con fecha 29 de julio de 2004, el Registrador emite informe alegando que el hecho de estar inscritas las diferentes partes de casa bajo un mismo número de finca registral implica que el Registrador entendió, y los interesados aceptaron, que formaban parte material de un mismo edificio, llamado como tal a ser finca registral única, apareciendo la figura de una propiedad horizontal de hecho, conforme al artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de junio de 1960 en su redacción dada por Ley 8/1999 de 6 de abril. En consecuencia, para segregar de la total propiedad una parte de ella, que según la realidad física es susceptible de aprovechamiento independiente, pero que registralmente está incluida dentro de la misma finca, es necesario el consentimiento de todos los interesados en la finca, ya que ello implica una modificación sustancial de la misma, equiparable a una modificación del título constitutivo de la Propiedad Horizontal, que deberá hacerse conforme a las reglas del artículo 17 de su Ley (unanimidad de todos los interesados).

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 8 de la Ley Hipotecaria, artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y concordantes, así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1987 y 18 de julio de 1995, entre otras.

1. La cuestión a resolver parte de la situación creada como consecuencia de que con un mismo número de finca registral se han inscrito, con números de inscripción diferentes, partes de una casa, con sus respectivas descripciones, esto es, en vez de dar cumplimiento al principio de especialidad consagrado en el artículo 8 de la Ley Hipotecaria, en virtud del cual debería o bien haberse inscrito la totalidad de la casa, atribuyéndose a sus titulares cuotas indivisas de dominio, o bien inscribirse cada una de las edificaciones físicamente independientes como fincas registrales distintas, se han registrado en las inscripciones sucesivas las «partes de casa» con sus respectivas descripciones y titulares.

2. Estando los asientos del Registro de la Propiedad bajo la salvaguarda de los tribunales, procede en este recurso determinar cual es la naturaleza jurídica de la situación existente.

Como señala la Resolución de 26 de junio de 1987, la multiplicidad de situaciones fácticas posible en esta materia determina la no imposición de construcciones jurídicas específicas, sino al contrario el reconocimiento a los particulares de la facultad de elección del instrumento jurídico, que entre los varios que proporciona el ordenamiento, resulte más adecuado al caso concreto en función de sus características peculiares y de los fines o intereses perseguidos, si bien esta libertad de configuración debe moverse dentro del respeto a las exigencias estructurales del sistema y los límites derivados de la trascendencia erga omnes del status jurídico de los bienes.

Así nos encontramos ante un conjunto de edificaciones, que físicamente son independientes, y un elemento común que es el patio. Ante ello cabe discutir dos posturas, dado que todas ellas figuran inscritas bajo un mismo número de finca.

Entender que nos encontramos ante una copropiedad romana o por cuotas, la cual, dada la configuración registral de las fincas nos llevaría a considerar que esta existe no solo respecto del patio, sino de la totalidad de las edificaciones, determinándose las cuotas indivisas de participación de cada cotitular en proporción a la parte de que cada uno es titular en relación al todo, lo que nos llevaría a aplicar la normativa del Código Civil relativa la comunidad de bienes. Esto es, no cabe, como parece deducirse de las alegaciones de la recurrente, entender que nos encontramos, ante una comunidad romana únicamente respecto del patio común y no del resto de los elementos, puesto que ello habría exigido la existencia de fincas registrales independientes, incluido el patio, debiendo determinarse la cuota indivisa que a cada propietario le corresponde sobre el mismo.

O bien entender que nos encontramos ante una propiedad horizontal de hecho, aquellos supuestos en los que se dan los presupuestos fácticos para que la propiedad horizontal surja (edificio constituido por partes

susceptibles de aprovechamiento independiente y pluralidad de propietarios) pero en los que no se ha otorgado el título constitutivo. En este sentido según Resoluciones de este Centro Directivo de 18 de julio de 1995, 26 de junio de 1987 y la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de junio de 1960 reformada por la Ley 8/1999 de 6 de abril según las cuales, la constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal presuponía la existencia de un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los diferentes pisos o locales de un edificio susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común o a la vía pública, derecho que lleva como anejo un derecho inseparable de copropiedad sobre los elementos comunes, quedando constituido este régimen, entre otros supuestos, desde el momento mismo en el que los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, pasan a pertenecer por cualquier título a diferentes personas, lo que se da claramente en el supuesto objeto del presente recurso, en el que de los asientos del Registro, resulta que las «partes de casa» tienen titulares diferentes. Y precisamente el régimen de Propiedad Horizontal es el adecuado para regular las situaciones en las que se produce una coexistencia entre derechos de propiedad individual y copropiedad sobre elementos comunes, como en el caso que nos ocupa, aun cuando el único elemento común sea el patio de acceso a las distintas edificaciones.

Es por ello, que debe considerarse que nos encontramos ante una verdadera Propiedad Horizontal, aun cuando no se haya otorgado el título constitutivo de la misma, debiendo por tanto observarse la normativa referente a la misma y en consecuencia, y conforme al artículo 17 de su Ley reguladora, exigirse el consentimiento de los diferentes titulares para la modificación de la misma.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación recurrida.

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, 15 de diciembre de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Orgaz.

694 *RESOLUCIÓN de 17 de diciembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la entidad Ll. y C., S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Calp, don José Simeón Rodríguez Sánchez a practicar una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado Don Pedro Cerveró Pedrós, actuando en nombre y representación de la entidad Ll. y C., S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Calp, Don José Simeón Rodríguez Sánchez a practicar una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Como consecuencia del procedimiento cambiario número 19/2004, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia, número 6, de Denia, a instancia de la entidad Ll. y C., S.L., contra Don A.E., de nacionalidad alemana, se dicta auto por el que se ordena el embargo de cuantos derechos ostente el demandado Don A.E., sobre la finca registral 22465 del Registro de la Propiedad de Calpe.

II

Presentado mandamiento del anterior auto en el Registro de la Propiedad de Calp fue calificado con la siguiente nota: Examinado mandamiento de anotación preventiva de embargo de fecha 30 de marzo de 2004 por el Juzgado de Primera Instancia número seis de Denia, Procedimiento cambiario 19/2004 y que ha causado el asiento de presentación 936 del diario 43, Referencia 3465/04, siendo interesado Llull y Costa SL, se suspende la anotación ordenada en el mandamiento, por: Resulta: (Hechos) 1. aparecer la finca inscrita a nombre de persona distinta al demandado.—Siendo de aplicación, a mi juicio, los siguientes fundamentos jurídicos: 1. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece la obligación del Registrador de calificar los títulos presentados a inscripción. 2. En relación con

el caso concreto, Artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria que recoge los principios de tracto sucesivo y legitimación y 140 del Reglamento Hipotecario. Contra esta nota de calificación, y sin perjuicio de utilizar cualquier otro medio impugnatorio que se entienda procedente, los legalmente legitimados pueden interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado que debe presentarse en este Registro en el plazo de un mes desde la notificación de la presente, siguiéndose los trámites previstos en el artículo 102 de la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre que introduce los nuevos artículos 322 a 329 de la Ley Hipotecaria, así como puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones que será facilitado en esta oficina dentro de los quince días siguientes a su notificación, por los legitimados por el artículo 19 bis Ley Hipotecaria. Calp, 21 de mayo de 2004.—El Registrador de la Propiedad. Fdo. José Simeón Rodríguez Sánchez.

III

El Letrado Don Pedro Cerveró Pedrós, actuando en nombre y en representación de la entidad Ll. y C., S.L., interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el mandamiento de anotación preventiva de embargo se hace sobre «derechos» que tenga el demandado Don A. E. sobre la finca 22465 y dicha finca consta inscrita a nombre de Doña A. E., de nacionalidad alemana, casada con Don A.E., por lo tanto se trata de un matrimonio de nacionalidad alemana, cuyo régimen matrimonial legal es el de participación, el cual permite la anotación de embargo sobre un derecho —no sobre la propiedad— que tiene el deudor, y que ese derecho se materializará, necesariamente algún día en la liquidación de dicho régimen matrimonial, (en último caso por fallecimiento de alguno de los esposos) siendo el pago de las deudas una operación previa a la liquidación del régimen matrimonial o en su caso en la liquidación de herencia. Que por consiguiente, el acreedor ha embargado bienes pertenecientes a ambos (cónyuges) pro indiviso, según el artículo 1.414, y nada obsta a la subsistencia del régimen de participación el que se prosiga adelante con la anotación que se solicita y la ejecución en su día sobre la cuota del cónyuge deudor, pues no se trata de concretar un bien determinado sino derechos de participación.

IV

El Registrador de la Propiedad de Calp, Don José Simeón Rodríguez Sánchez, en su informe alegó lo siguiente: Que solicitaba la confirmación de la nota en base a los fundamentos jurídicos indicados, y teniendo en cuenta lo siguiente: 1. Se trata de una finca inscrita a favor de Doña A. E., de nacionalidad alemana, por título de disolución de condominio que tenía con su esposo Don A.E., siendo la nacionalidad de los mismos la alemana. 2. Conforme al artículo 9.2 del Código Civil ha de presumirse que el régimen matrimonial a aplicar es el de participación, régimen legal alemán conforme al artículo 1363 del Código Civil alemán y que se regula en los artículos 1363 a 1390 de dicho Código. 3. De dicha regulación resulta que la finca registral número 22.465 de Calpe, es titularidad de Doña A. E. y contra ella habrá de dirigirse cualquier procedimiento en que se pretenda una traba sobre la finca. 4. Los posibles derechos que se pretenda tenga el demandado Don A. E., son derechos que se refieren a la repartición de las ganancias conforme a los artículos 1371 y siguientes del Código Civil Alemán, y que confieren un posible derecho de crédito, (tanto para el caso de disolución por fallecimiento que se refiere el artículo 1371 del Código Civil Alemán, o por otro motivo de conformidad con los artículos 1372 a 1390 de dicho Código), pero no la existencia actual de un derecho real sobre la finca que sea embargable e inscribible en su caso, conforme a la regulación indicada y el artículo 2 de la Ley Hipotecaria. 5. Por ello, la titularidad de la finca y con ella, de cualquier derecho incorporado al dominio corresponde a Doña A. E., y por ende no constando haberse dirigido contra ella el procedimiento, procede la suspensión del asiento de conformidad con los artículos 20 y 33 de la Ley Hipotecaria, que recogen los principios de tracto sucesivo y legitimación, y artículo 140 del Reglamento Hipotecario.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.2 del Código Civil, 1 y 2 de la Ley Hipotecaria y 9 de su Reglamento.

1. Se presenta en el Registro mandamiento de embargo, como consecuencia de procedimiento cambiario, en el que se embargan «cuantos derechos» ostente don Adam E., de nacionalidad alemana, en determinada finca.

El Registrador suspende la anotación por hallarse la finca inscrita a favor de persona distinta. En su informe precisa que la finca está inscrita a nombre de la esposa del demandado, también de nacionalidad alemana y que el demandado no ostenta ningún derecho real sobre la finca embargada, por presumirse que el régimen económico-