

procedimiento 82/2001 y testimonio judicial de la escritura de venta judicial autorizada el 4 de enero de 1996 por el Notario de Burgos, don José-María Martín Álvarez, número 29 de Protocolo, se deniega la inscripción para reanudar el tracto porque: No consta en el auto las personas de quienes adquirió las fincas cuyo tracto pretende reanudar la Caja del Círculo Católico de Obreros de Burgos, resultando que el título previo era una adquisición por escritura pública, siendo así que no es posible calificar si el tracto está interrumpido. A este respecto señalamos el carácter excepcional del expediente de dominio, según reiteradas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, como la de 4 de enero de 2002. Ello es así por cuanto que como (con base legal en los artículos 198, 199 y 200 de la Ley Hipotecaria) señalan las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de agosto de 1983, 30 de mayo de 1988 y 4 de enero de 2002 (entre otras), para que proceda la reanudación del tracto es preciso que esté interrumpido por faltar inscripciones intermedias, por lo que si existen los títulos intermedios, su presentación permite la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, siendo así que en tal caso sólo hay ruptura del enlace directo entre el titular registral y la persona que pretende la inscripción, que puede ser rectificadas mediante la presentación de la titulación ordinaria (título de transmisión otorgado por el titular o sus herederos, o en su defecto, resolución judicial en juicio contradictorio). Lo anterior deriva fundamentalmente de dos consideraciones: a) En el expediente para la reanudación del tracto interrumpido se produce una de las excepciones a la regla del mantenimiento de los asientos registrales mientras no medie su rectificación (artículo 1.3. de la Ley Hipotecaria) pues sin el consentimiento del titular registral, su resolución dictada en juicio declarativo ordinario pueden cancelarse asientos vigentes pero contradictorios con la titularidad dominical alegada por el promotor del expediente (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 1987). b) El carácter excepcional (por lo ya dicho) del expediente de dominio para la reanudación del tracto impone al Registrador una minuciosa comprobación de la existencia de sus presupuestos, para evitar que se utilice en perjuicio de terceros o con el fin de eludir obligaciones fiscales. En consecuencia pese a que aparentemente existe una interrupción del tracto, no es admisible el expediente de dominio cuando el promotor del mismo es el comprador de los herederos del titular registrar, pues, en tal caso, y conforme a los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 209 de su Reglamento podría inscribirse directamente a favor del adquirente la enajenación realizada por todos los herederos del titular registrar, adjudicatarios de las fincas en cuestión. De admitirse la reanudación del tracto en virtud de expediente de dominio en este supuesto, podría evadirse el impuesto sucesorio, o bien burlarse los derechos hereditarios de alguno/s del o de los herederos del último titular registral. Contra esta calificación cabe interponer en plazo de un mes desde la fecha de su notificación recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma regulada en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Roa, 20 de junio de 2003. El Registrador. Firma ilegible».

III

La Procuradora de los Tribunales doña Consuelo Álvarez Gilsanz, en nombre y representación de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad del Círculo Católico de Obreros de Burgos, interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el Registrador incurre en contradicción por cuanto en el testimonio judicial de la escritura desglosada constan las personas de quienes adquirió las fincas la recurrente, que no son los titulares registrales. Que las fincas fueron adquiridas por venta judicial ya que los herederos de los titulares registrales, se negaron a otorgar la escritura de venta, y, en consecuencia menos se les podía obligar a otorgar la de herencia, por la que la recurrente carece de acción. Que por este motivo se instó el expediente de dominio. Que la cuestión fiscal planteada por el Registrador no afecta a la recurrente quien ha adquirido las fincas, cuya reanudación del tracto pretende, mediante una venta judicial otorgada en escritura pública. Que hay que tener en cuenta la doctrina sentada por la Resolución de 22 de enero de 2002. Que en el presente caso se dan los requisitos precisos para que pueda efectuarse la reanudación mediante el expediente de dominio sin necesidad de acudir a un procedimiento declarativo.

IV

El Registrador de la Propiedad de Roa, don José Luis Díaz Durán elevó el expediente con un informe a este Centro Directivo, mediante escrito de 7 de agosto de 2003.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 198 a 201 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 29 de agosto de 1983, 30 de mayo de 1988 y 4 de enero de 2002.

1. Se presenta en el Registro testimonio de Auto dictado en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo respecto de una finca. El Registrador suspende la inscripción por no constar en el Auto la persona de quien adquirió la finca el promotor del expediente, al efecto de comprobar si, efectivamente, existe interrupción de dicho tracto.

El interesado recurre.

2. El recurso ha de ser estimado. Entre la documentación aportada figura la escritura de venta judicial por la que adquirió el promotor y de ella resultan las personas de quienes adquirió el repetido promotor.

Esta Dirección General, ha acordado estimar 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, 18 de febrero de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Roa.

5514

RESOLUCIÓN de 19 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Valladolid, don Eduardo Jiménez García, contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 5, de Valladolid, a inscribir una escritura de constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal y distribución de hipoteca entre los diferentes elementos privativos resultantes.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid, don Eduardo Jiménez García, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad, número cinco de Valladolid, doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal y distribución de hipoteca entre los diferentes elementos privativos resultantes.

Hechos

I

Por escritura autorizada el día 20 de febrero de 2003, por el Notario de Valladolid, don Eduardo Jiménez García, número 372 de su protocolo, se procede por parte de la Entidad P. S. S.L., a constituir en régimen de Propiedad Horizontal, la casa en Valladolid, situada en la calle Lencería número 4, con acceso también por la calle Ferrari 7, de la que es propietaria única, compuesto de sótano-bodega, planta baja-tienda y pisos principal o primero, segundo, tercero y bajo cubierta, formando distintos elementos privativos y en unión de la entidad acreedora C de A. y M. de P. del C. C. de O. de B., se distribuye entre los elementos privativos resultantes un préstamo hipotecario, formalizado mediante escritura autorizada el 23 de octubre de 2002 ante el Notario de Valladolid, don Francisco Javier Sacristán Lozoya.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número cinco de Valladolid, fue calificada con la siguiente nota: «Fundamentos de derecho: Examinado el precedente documento, examinados los antecedentes, que obran en el Registro, teniendo en cuenta que en el año 1994, se dijo, que la edificación tenía una antigüedad de más de 90 años y que se encontraba en muy mal estado de conservación; que el préstamo hipotecario que grava la finca se concedió con la finalidad de financiar la compra y reparación de la finca hipotecada, según el proyecto redactado por el arquitecto don José E. Noigüés Mediavilla; que para realizar las segundas y posteriores disposiciones del préstamo debería de presentarse a la Caja la oportuna licencia de obras y las certificaciones de obras realizadas, que según el certificado de tasación emitido el 4 de marzo de 2002, por T. I. S.A, el edificio en cuestión constaba de local el planta baja y sótano como una unidad de 97'50 m.² en planta baja y 37'20 m. en sótano, oficina en planta 1.^a de 107'60 m.², vivienda en planta 2.^a de 107'60 m.², vivienda en planta 3.^a de 107'60 m.², vivienda en planta bajo cubierta de 50 m.² y trastero de 32 m.² y que al dividirse ahora el edificio en régimen de Propiedad Horizontal, nos encontramos con dos, locales comerciales de planta sótano, baja y entreplanta, y tres viviendas, entre ellas la de la

planta bajo cubierta, que según el certificado de tasación medía 50 m.², y ahora mide 94 m.², habiendo desaparecido los trasteros que ocupaban 32 m.². Defecto: No es posible proceder a constituir el edificio descrito en régimen de Propiedad Horizontal, formando los departamentos independientes que figuran en el precedente documento, por entender que la Propiedad Horizontal que se establece no se corresponde con el edificio que figura inscrito en el Registro sino con el resultado de la obra nueva realizada o que se pretende realizar sobre el mismo. Contra la presente calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, según el trámite previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la calificación, recurso que se deberá presentar en este Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado, debiéndose acompañar el título objeto de la calificación, en original o por testimonio y una copia de la calificación efectuada. La resolución expresa o presunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado será recurrible ante los órganos del orden jurisdiccional civil, siendo de aplicación las normas del juicio verbal. La demanda deberá interponerse en el plazo de dos meses desde la notificación de la resolución practicada al interesado, o tratándose de recurso desestimado por silencio administrativo, en el plazo de un año desde la fecha de interposición del recurso gubernativo ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble. Todo ello sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados a contender entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo. Se advierte también de la posibilidad de instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis, de la Ley Hipotecaria, conforme a la Resolución dictada por la D.G.R.N. de fecha 4 de julio de 2002. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación durante el plazo de 60 días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente previstas, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Valladolid, 28 de junio de 2003. El Registrador, Fdo. María José Triana Álvarez, Valladolid, 2 de julio de 2003.—El Registrador.»

El Notario autorizante insta la intervención del Registrador sustituto, número uno de Valladolid, quien mantuvo en todos sus términos la calificación primitiva.

III

El Notario de Valladolid, don Eduardo Jiménez García, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la falta de fundamentación jurídica y de indicación de la naturaleza del defecto que impide la inscripción, habría de ser bastante para anular tal calificación. Que la Registradora deduce que el edificio que se divide horizontalmente no se corresponde con el edificio que figura inscrito en el Registro, sino con el resultado de una obra nueva realizada o que se pretende realizar, y tal simple sospecha, no basta para denegar la inscripción. Que la descripción del edificio, como un único todo, es enteramente coincidente con lo que resulta de la escritura y la nota recibida del Registro, salvo en lo relativo a la manifestación acerca de su estado deficiente de conservación. Que para desvirtuar las argumentaciones de la Registradora hay que señalar: que ninguna norma obliga a derribar edificios simplemente por su antigüedad, y que pueda ser dividido horizontalmente, aunque en un título de 1994 se manifestase —probablemente por motivos fiscales— que el edificio estaba en muy deficiente estado de conservación, ninguna acreditación se hizo de tal estado; que nada impide que, entre ese año y 2003 (es decir, en nueve años) se haya reparado y ya no esté en tal deficiente estado. Que si por una simple manifestación sin acreditarse hizo constar el deficiente estado de conservación, la falta de tal manifestación ha de tener igual valor, sin que sea aceptable que se pretenda, ahora, no solo una acreditación formal de que ya no está en muy mal estado, sino nada menos que una declaración de obra nueva. Que aunque el edificio dejase de estar en deficiente estado de conservación y se hayan hecho, entre 1994 y 2003, obras de consolidación, ninguna norma ha obligado siempre a lo largo de ese periodo a hacer constar en el Registro de la Propiedad tal tipo de obras, por lo que no puede serles exigida a los otorgantes de la escritura que no son quienes las han hecho, pues acaban de adquirir el inmueble. Que la falsedad que parece sospechar la Registradora, el supuesto fraude, ha de ser tratado por cauces distintos del de la calificación Registral. Que el préstamo hipotecario que grava la finca se concedió para financiar la compra y reparación de la finca, pero las obras a financiar no son, según la escritura, ni de demolición y nueva construcción, ni de rehabilitación, ni siquiera de restauración, son de pura y simple «reparación». Que para tales obras se haya pedido licencia municipal, en virtud de un proyecto arquitectónico, nada de raro o excepcional tiene. Que el certificado de tasación, que vale para afirmar la existencia de una divergencia entre las mediciones o en la descripción de los distintos departamentos en que se parte la casa, no le vale sin embargo a la Registradora para apreciar que, en ella, nada se dice ya de que el edificio esté en mal

estado de conservación, que sí consta que se trata de un edificio de unos cien años de antigüedad, que la tasación es de 4 de marzo de 2002, y la compraventa del edificio de octubre de ese año.

IV

La Registradora de la Propiedad, número cinco de Valladolid, Doña María José Triana Álvarez elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo, mediante escrito de fecha 20 de agosto de 2003.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 del Código Civil y 8. 4, 18, 19 bis y 326 de la Ley Hipotecaria.

1. Se presenta en el Registro escritura por la que la dueña única de un edificio constituye el mismo en régimen de propiedad horizontal y, en unión de la entidad acreedora de una hipoteca que grava la finca, distribuye tal hipoteca entre los elementos privativos resultantes.

La Registradora, basándose en que en el Registro figura que el edificio está en mal estado de conservación y que el préstamo hipotecario que figura inscrito se concedió para financiar la compra y reparación de la misma, no practica la inscripción, por entender que la propiedad horizontal que se establece no se corresponde con el edificio —se refiere a la distribución interior del mismo—, por lo que es preciso hacer la previa declaración de obra nueva.

El Notario, después de instar la intervención del Registrador sustituto, quien ratifica la primitiva calificación, recurre.

2. Se plantea en primer lugar el problema de si el recurso se ha interpuesto dentro de plazo, pues alega la Registradora ser tal recurso extemporáneo. De la documentación resulta que el Notario recibió la primera calificación el 3 de julio de 2003, que, instada la intervención del Registrador sustituto, recibió la calificación del mismo el 11 de dicho mes, y el recurso aparece presentado el 11 de agosto siguiente.

Tal alegación ha de ser desestimada. Aunque el recurso se interponga contra la primera calificación, una interpretación lógica y racional de las normas implica concluir que el plazo de un mes para recurrir ha de empezarse a contar desde la fecha de la calificación sustitutoria, pues, si no fuera así, la utilización de este último mecanismo restringiría las posibilidades de defensa del recurrente, conclusión muy lejana a la voluntad del legislador, que ha sido, precisamente la de ampliar las posibilidades de defensa contra una calificación registral negativa.

3. Entrando en el fondo del asunto, el recurso ha de ser estimado. No puede presuponerse que el edificio, tal y como ahora se describe, sea distinto del que figura inscrito por el hecho de que haya sido modificada en algunos puntos su configuración interior, ni que la reparación o rehabilitación del mismo, objeto del préstamo hipotecario, haga nacer un edificio distinto que el que figura inscrito, si su configuración exterior es la misma, aunque se hayan realizado algunas modificaciones interiores, las cuales pueden venir impuestas por las exigencias físicas que presupone la constitución en régimen de propiedad horizontal.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la calificación de la Registradora.

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, 19 de febrero de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad nº 5 de Valladolid.

5515

RESOLUCIÓN de 21 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Coslada don Vidal Olivas Navarro contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 1,9 de Madrid, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

En el recurso interpuesto por el Notario de Coslada don Vidal Olivas Navarro contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 19 de Madrid, don Rafael Arnáiz Eguren, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.