

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199 y 200 de la Ley Hipotecaria, 53 de la Ley de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social de 30 de diciembre de 1966 y las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de noviembre de 1998, 21 de febrero de 2000, 5 de noviembre de 2002 y 12 de julio de 2003.

1. Se presenta en el Registro escritura, redactada según minuta, por la que unos cónyuges, dueños de la mitad indivisa de una finca, la venden a los titulares de la otra mitad. A continuación, estos últimos agrupan la finca anterior con otra de su propiedad, que dicen ser colindante y declaran un exceso de cabida sobre la agrupada, así como una obra nueva que es el exceso de lo que figura construido según el Registro, y lo que se dice realmente construido.

El Registrador deniega la agrupación por no ser las fincas colindantes y la inscripción del exceso por tener duda fundada sobre la identidad de la finca. Los interesados recurren.

2. Los recurrentes alegan en primer lugar que los defectos señalados no obstan a la inscripción de la compraventa y tienen razón. Si respecto de la compraventa no se señala ningún defecto, debe inscribirse, sin perjuicio de lo que ocurra con las operaciones registrales posteriores.

3. En lo demás, el recurso ha de ser rechazado. Este Centro Directivo ha reiterado que para la inscripción de un exceso de cabida es necesario que no existan dudas sobre la identidad de la finca (cfr. entre otras, las Resoluciones citadas en el «vistos»). Y en el presente caso dichas dudas están fundadas en que, según las descripciones registrales, las fincas no colindan entre sí, sino que parecen lindar —una por la izquierda y otra por la derecha— con una tercera, supuesto éste que incide sobre los dos defectos observados por el Registrador porque, mientras dicha duda no se aclare, ni se puede inscribir la agrupación por colindancia, ni puede inscribirse el exceso de cabida, pues podría tratarse de encubrir la aplicación del folio de la finca agrupada a una nueva realidad física, lo cual excede del ámbito de dicha figura.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en cuanto a la inscripción de la compraventa y desestimarle en lo demás.

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, 10 de mayo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Algeciras número 1.

13168 *RESOLUCIÓN de 11 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Teresa Calvo Calvo, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Granada n.º 2, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Teresa Calvo Calvo frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Granada número dos Don Jesús Camy Escobar a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada en Granada, el 19 de marzo de 2003, por el Notario don Julián Peinado Ruano, bajo el número de protocolo 882, se formaliza la escritura de compraventa de distintas partes indivisas que hacen un total del cincuenta por ciento de la finca registral número 24685. Se manifiesta por la parte vendedora en la escritura que la finca se halla arrendada, no obstante lo cual nada se dice ni se justifica en el título respecto de la notificación al arrendatario a efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto. Se requiere sin embargo al Notario para que notifique a la copropietaria del otro cincuenta por ciento a efectos de un posible retracto de comuneros.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Granada número dos fue calificada con la siguiente nota: Acuerdo

recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (arts. 18 y 19 bis L.H.). Hechos. Presentada el día ocho de octubre del año dos mil tres, bajo el asiento número 1.616 del Diario 29, la escritura otorgada el diecinueve de Marzo del año dos mil tres, ante el Notario de Granada don Julián Peinado Ruano, con el número 882 de protocolo, para su calificación e inscripción, el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, advierte que estando la finca señalada con el número «1» registral número 24.685 única de las dos que se transmiten que pertenece a la demarcación de este Registro, arrendada a don José Luis León Rivera, según se hace constar en el propio título, no consta en el mismo haberse practicado la notificación prevista en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos a los efectos del ejercicio por el arrendatario de su derecho de adquisición preferente; por todo ello el que suscribe emite con esta fecha calificación negativa teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho. Fundamentos de Derecho. Regula el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos bajo el título de Derecho de Adquisición preferente, los derechos de tanteo y retracto del arrendatario de vivienda para el caso de venta de la misma, haciéndose constar en su número 5.—«Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos.» Considerando que en el título que nos ocupa se hace constar que la finca señalada con el número «1» registral número 24.685 única de las dos que se transmiten que pertenece a la demarcación de este Registro, se encuentra arrendada a don José Luis León Rivera, es necesario justificar que han tenido lugar las notificaciones prevenidas en dicho artículo. Acuerdo. Por todo lo expuesto he acordado suspender la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados. En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Vigente el asiento de presentación del interesado o Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiera expedido, podrán solicitar, dentro del anterior plazo de prórroga de sesenta días, la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra este acuerdo de calificación podrá interponerse recurso en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá presentarse en este Registro, sin perjuicio de que el interesado pueda optar también por su presentación en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier otro Registro de la Propiedad, si bien se advierte expresamente, que, a efectos de prórroga del asiento de presentación, solo se entenderá como fecha de presentación aquella en que tenga entrada en este Registro el escrito de interposición remitido por la Oficina o Registro receptor, todo ello según los trámites y procedimientos establecidos en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Alternativamente podrá igualmente el interesado, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, ejercitar su derecho a solicitar una calificación subsidiaria por el Registrador que corresponda según el cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, en los términos en que ha sido desarrollado por la Resolución de la Dirección General de los Registros de 1 de Agosto de 2003, dictada en desarrollo del Real Decreto 1039 de igual fecha que regula todo el régimen aplicable a la solicitud de calificación por Registrador sustituto, con las formas y efectos previstos en el citado precepto legal. Granada, a 10 de octubre de 2003. El Registrador: Fdo. Jesús Camy Escobar.

III

El 20 de noviembre de 2003 doña Teresa Calvo Calvo, como una de las partes compradoras de la escritura de compraventa, interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación con apoyo en los siguientes argumentos: que no procede el retracto cuando lo que se enajena no es el dominio en sí mismo considerado sino varias cuotas indivisas sobre la finca, pues al ser el retracto una subrogación o cesión forzosa del contrato, solo será posible cuando la cosa arrendada y la enajenada coincidan, conforme al artículo 47 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (aplicable según la fecha de celebración del contrato de arrendamiento); que en caso de enajenación de una cuota indivisa solo es posible el retracto de comuneros; que los artículos 1524.2 del Código civil, 47 y 50 de la LAU de 1964, 25 de la LAU de 1994 y 94 de la Ley de arrendamientos rústicos, aunque admiten la concurrencia de

diversos tipos de retracto y establecen normas de prelación, se refieren a supuestos de hecho imposibles, por lo que para evitar un absurdo ha de interpretarse que el retracto de comuneros procede cuando se enajena una cuota indivisa y al no ser enajenado en este caso el derecho de propiedad en sí mismo, no procede ningún otro retracto; que el derecho de retracto ha de interpretarse restrictivamente por ser limitativo del poder de disposición del propietario.

IV

El Registrador informó y elevó el expediente a esta Dirección General, mediante escritos de 15 de diciembre de 2003.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 47, 48, 50, y 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de marzo de 1989 y las Resoluciones de esta Dirección General de 30 de enero de 1980, 17 de enero de 1989, 22 de abril de 1991 y 27 de diciembre de 1996,

1. En este recurso se debate exclusivamente sobre si procede la inscripción de la compraventa de distintas partes indivisas de una finca, que totalizan la mitad indivisa de la misma, siendo así que en la escritura se afirma estar la finca arrendada y sin que se haya practicado la notificación prevista en los artículos 47 y 55 de la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, aplicable por la fecha en que se convino el arrendamiento, en base al argumento de que lo que es objeto de venta es tan sólo una participación indivisa, y no la venta completa de un piso o local.

2. Como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo, la citada Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que la vigente de 24 de noviembre de 1994, considera preferentes los derechos de tanteo y retracto correspondientes al inquilino respecto de cualquier otro derecho de adquisición preferente de carácter legal, a excepción del retracto de comuneros reconocido al condeño de la vivienda o local (cfr. artículos 50 de la antigua Ley y 25, párrafo 4.º, de la actual) y ello significa necesariamente que también procede el tanteo y retracto arrendaticio urbano en los supuestos de transmisiones de cuotas indivisas de viviendas o locales de negocio, genuino supuesto en el que puede operar también el retracto de comuneros (*vid.* Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de marzo de 1989 y Resoluciones de este centro directivo de 30 de enero de 1980 y 17 de enero de 1989).

Téngase en cuenta que cualquier otra interpretación permitiría dejarse sin efecto el derecho del inquilino a la adquisición de la propiedad de la vivienda o local arrendado, ya que con la transmisión sucesiva por cuotas del inmueble se lograría eludir la aplicación de una norma, tuitiva de los intereses del arrendatario (tal hecho concurre en el presente supuesto en el que según el informe del Registrador, se ha producido con posterioridad la venta a las mismas compradoras de la restante mitad indivisa, si bien en esta última escritura se afirma –por error o por haber variado el hecho– no hallarse la finca arrendada). Además, si el sentido de la norma es facilitar el acceso del arrendatario a la propiedad, aunque no sea de forma directa, no existe razón para privarle de tal derecho en los supuestos de transmisión de cuotas indivisas, puesto que mediante la preferente adquisición de cuotas indivisas el inquilino puede llegar a ser propietario de la totalidad, siempre que no existan otros comuneros que quieran ejercitar el mismo derecho. Incluso el arrendatario que ha llegado a ser copropietario de la vivienda o local, tendrá –a partir de entonces– la misma posición de preeminencia en el ejercicio de su derecho de adquisición preferente que los demás comuneros.

3. Frente a las consideraciones anteriores no procede invocar el artículo 47.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que, como declaró este centro en su Resolución de 17 de enero de 1989, contempla un supuesto bien diferente del ahora considerado, cual es el de disolución de la comunidad existente sobre un edificio integrado por varias viviendas y locales arrendados, que había sido adquirido de forma unitaria por los copropietarios que ahora disuelven esa comunidad, adjudicándose pisos o locales independientes en pago de sus derechos respectivos en la comunidad.

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 mayo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Granada número dos.

13169 *RESOLUCIÓN de 12 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Santiago Morales del Amo, frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Getafe n.º 2 (Madrid), a inscribir un testimonio de un auto judicial.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Santiago Morales del Amo, frente a la negativa de la Registradora de la propiedad de Getafe número 2 (Madrid), doña Mercedes Rajoy Brey, a inscribir un testimonio de un auto judicial.

Hechos

I

El 3 de abril de 2003 recayó providencia del Juzgado de 1.ª instancia número 3 de Getafe, admitiendo a trámite la solicitud de don Santiago Morales del Amo por la que se instaba la incoación de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de determinada finca, que había adquirido de una S. A. en documento privado. Posteriormente la SA vendedora fue liquidada.

En la tramitación del expediente la S.A. vendedora fue citada como titular registral de la finca para formular las oportunas alegaciones, sin que compareciera.

El 25 de septiembre de 2003 recayó auto en que se declara justificado el dominio del recurrente.

II

Presentado el testimonio del auto en el citado Registro fue objeto de la siguiente calificación: Calificado el precedente documento, en relación con los asientos del Registro, la Registradora que suscribe, ha procedido a suspender la inscripción a que el mismo se refiere, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: El documento que precede, testimonio de 20 de octubre de 2003 del auto dictado por el titular del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Getafe don Luis Carlos de Isidro y de Pablo el 25 de septiembre de 2003, en el expediente de reanudación de tracto 146/2003, fue presentado en esta Oficina para su despacho el día 26 de noviembre de 2003, bajo el Asiento 1839 del Diario 19. Fundamentos de derecho de la suspensión: 1.º Artículos 609, 1261, 1274 y 1275 del Código Civil, que establecen el sistema causal de adquisición de derechos. En el auto no consta el título material de adquisición, siendo este además necesario a los efectos de determinar los requisitos y protección, que varían según la adquisición sea onerosa o gratuita (R. S. 17 enero de 2003). 2.º Artículos 201 y siguientes de la Ley Hipotecaria y R. S. 1.6.1996, 7.7.1997 y 1.4.2003, que determinan la exigencia de la interrupción del tracto. En este caso no parece que se produzca verdadera interrupción del tracto, pues se dice que el promovente adquirió del titular registral, no existiendo transmisiones intermedias. El expediente incoado no es por tanto apropiado. 3.º Artículo 202 de la Ley Hipotecaria y R.S. 1.10.1999 y 13.2.2003, que exigen que, al tener la inscripción contradictoria menos de 30 años de antigüedad (1.12.1982) que conste la forma de citación al titular de aquella, que ha de ser, al menos una vez, en forma personal. 4.º Artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario que exigen, entre otras circunstancias que consten las relativas al promovente y su estado civil en el momento de la adquisición del dominio, así como las cargas y el estado arrendaticio de las fincas objeto del expediente, a los efectos de las notificaciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Contra esta nota de calificación cabe recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde su notificación artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria o bien solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Getafe 12 de diciembre de 2003. La Registradora. Fdo. Mercedes Rajoy Brey.

III

Don Santiago Morales del Amo interpuso recurso gubernativo, con apoyo en los siguientes argumentos: Respecto de la improcedencia del expediente de dominio; I) que el contrato privado por el que se efectuó la compraventa fue extraviado, careciendo el actual propietario de título escrito de dominio, II) que resulta imposible elevar a público un contrato inexistente y otorgado por persona jurídica que tampoco existe ya, III) que el expediente de dominio es procedimiento adecuado para reanudar el tracto en este caso concreto, pues así lo decidió el Juez, sin oposición del Fiscal, en resolución judicial firme.

Se formulan otras alegaciones contra los demás defectos señalados por la Registradora, respecto de los cuales no se pronuncia la Dirección General.