

la Parcela 20 (Finca Registral 15.645) entre otras, o lo que es lo mismo los Linderos Este y Oeste de la Parcela 19 son Pedro González Soberado, que no Pedro Soberado, como resulta de la propia Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica a la que venimos haciendo referencia y de la Escritura de Compraventa pendiente de inscripción. Como resulta de la propia Resolución por la que se suspende la inscripción y de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica unida a la Escritura de Compraventa pendiente de inscripción, la Finca Registral 15.644 tiene como Lindero Oeste los de Pedro Soberado lo cual viene a corroborar que esa Finca Registral 15.644 es la Parcela 17 del Catastro y que el Lindero Oeste de dicha Parcela 17 lo es la Parcela 19. Por su parte la Finca Registral 15.645 tiene como Lindero Este los de Pedro Soberado, de aquí la Finca Registral 15.645 sea la Parcela N.º 20 de Catastro y el Lindero Este de la misma la Parcela N.º 19, también de Catastro. De formar parte integrante la Parcela 19 (Pedro Soberado) bien de la 17, de la 20, o de las dos 17 y 20, en ningún momento aparecería dicha Parcela N.º 19, ni en el Registro de la Propiedad ni en Catastro, como Lindero Oeste de la 17 y como Lindero Este de la 20. Por todo ello, se interesa se anule y deje sin efecto alguno la Resolución dictada por el Registro de la Propiedad de Llanes de 5 de diciembre 2005, suspendiendo la inscripción de la Escritura de Compraventa que se acompaña mediante copia simple con el presente Recurso, procediendo sin más dilación a la pronta inscripción del referido Título de Propiedad.

#### IV

Con fecha 7 de febrero de 2006, don Enrique Aznar Rivero, Registrador de la Propiedad de Llanes, emitió informe.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199 de la Ley Hipotecaria, 300 y 306 de su Reglamento y las Resoluciones de 2 de julio de 1980, 10 de febrero de 1992, 7 de marzo de 1994, 8 de mayo de 1998, 24 de abril y 7 de noviembre de 2000, 11 de febrero y 23 de noviembre de 2004.

1. La presente resolución tiene por objeto resolver el recurso interpuesto por don José María Gómez Soberado y doña Santa Margarita Sanz Martínez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Llanes a inmatricular una finca.

Son dos los defectos alegados por el Registrador: 1.-Existir dudas fundadas sobre si la finca transmitida es o no parte integrante de otras dos fincas ya inscritas; 2.-Con carácter subsidiario, aparecer la finca catastrada a favor de persona distinta del adquirente o transmitente.

2. La cuestión planteada en el presente recurso, por su propia naturaleza, es más de hecho que jurídica, pues se trata en definitiva de desvanecer la duda sobre si la finca a inmatricular figura ya inscrita, sea de forma independiente o como parte de otra que lo esté, circunstancia que excluiría la posibilidad de su nueva inmatriculación (cfr. Artículo 199 de la Ley Hipotecaria), para lo que se precisan unas comprobaciones y, en su caso, audiencia a los posibles afectados, imposibles de desarrollarse en el marco del presente recurso.

Es por ello, que la solución a tal cuestión tiene su propio y específico cauce a través del procedimiento previsto específicamente para ello en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario, al que remite para las inmatriculaciones en virtud de título público el artículo 300 del mismo cuerpo reglamentario, y al que, en su caso, habrá de acudir el recurrente como tiene declarado este Centro Directivo, de tal modo que las alegaciones formuladas por él deben realizarse en el correspondiente proceso judicial (vid. Resoluciones de 2 de julio de 1980, 10 de febrero de 1992, 7 de marzo de 1994, 8 de mayo de 1998, 24 de abril y 7 de noviembre de 2000, 11 de febrero y 23 de noviembre de 2004).

3. Respecto del segundo defecto, como ya dijera las resoluciones de 17 y 18 de febrero de 2004, aunque la finca no esté catastrada a nombre de la transmitente ni de los adquirentes, si lo está a nombre del titular del título previo, se cumple la finalidad que se pretende con el requisito impuesto por el Artículo 298 del Reglamento Hipotecario, que no es otro que la coordinación con el Catastro, pues no habrá dificultad alguna, presentando la misma documentación, en cambiar los titulares catastrales, para que coincida el Catastro con la inscripción que se realiza en el Registro.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 5 de junio de 2006.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 12905

*RESOLUCIÓN de 5 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Pueblo Don José, S. L.» contra la negativa de la Registradora de la Propiedad accidental de Benalmádena, (Registro n.º 2), doña Evangelina Calvo de Castro, a inscribir una escritura de constitución de servidumbre recíproca.*

En el recurso interpuesto por don Per Sandager Holm, en representación de la sociedad «Pueblo Don José, S. L.» contra la negativa de la Registradora de la Propiedad accidental de Benalmádena (Registro número 2), doña Evangelina Calvo de Castro a inscribir una escritura de constitución de servidumbre recíproca.

#### Hechos

##### I

El 14 de octubre de 2004 la sociedad «Pueblo Don José, S. L.» otorgó una escritura de constitución de servidumbre, declaración de obra nueva en construcción y división horizontal, ante el Notario de Benalmádena don Pedro Díaz Serrano.

En dicha escritura se constituye una servidumbre recíproca entre dos fincas (la 15.890 y la 21.224 -ésta segregada de la número 1.191-) por declaración unilateral del promotor (la sociedad que ahora recurre), después de haber sido enajenados los pisos de la primera de las fincas. En el expositivo de la escritura se expresa que se celebra dicho negocio con arreglo a una escritura anterior, de 11 de agosto de 2000, y otra que la subsana de 18 de enero de 2001, otorgadas ambas ante el mismo Notario, en las que se declaraba la obra nueva y se formalizaba división horizontal sobre la finca 15.890. También se establecía que, para el caso de que llegase a adquirirse todo o parte de la finca colindante 1.191, la entidad promotora se reserva el derecho a constituir servidumbre recíproca entre ellas sobre los elementos comunes y recreativos de ambas. Dicha facultad se extinguía pasados dos años desde la obtención de la licencia de primera ocupación.

##### II

El día 21 de julio de 2005, se presentó en el Registro de la Propiedad número 2 de Benalmádena copia de la citada escritura en la que se constituye la servidumbre, y con fecha 24 de agosto de 2005 fue objeto de la siguiente calificación negativa por la Registradora de la Propiedad accidental, doña Evangelina Calvo de Castro:

«... 1. La reserva favor de «Pueblo Don José, S.L.» del derecho a constituir servidumbre recíproca entre la finca 15.890 y la 21224, adquirida a doña María Rosa Martín Caballero, se extinguirá según el Registro transcurridos dos años desde la obtención de la licencia de primera ocupación. Al constituirse sobre la finca 15.890, integrada por dos fases, la primera formada por el bloque 6 y la segunda por los bloques 1, 2, 3, 4 y 5, debe entenderse que se extinguirá con la licencia de primera ocupación de la segunda fase, que tuvo lugar el 27 de agosto de 2004, constituyéndose dicha servidumbre el día 14 de octubre de 2004, habiendo transcurrido dicho plazo; siendo necesaria por tanto la autorización de todos los propietarios de la finca 15890 por afectar a los elementos comunes del Conjunto Urbanístico denominado Pueblo El Jardín (Artículo 496 del C.C.).

2. No se acredita que todos los compradores de dicha finca 15890, dividida horizontalmente, hayan autorizado al representante de la promotora a constituir dicha servidumbre recíproca, al encontrarse vencido el plazo para su ejercicio.

3. En el supuesto de que todos los compradores de dicha finca hayan autorizado al representante de la promotora a constituir dicha servidumbre, como se desprende de la estipulación séptima de una de las escrituras de compraventa, los compradores aceptan lo establecido en la estipulación 6.ª que es la que establece que la facultad que se reserva la entidad Pueblo Don José se extinguirá pasados dos años desde la obtención de la licencia de primera ocupación (27 de agosto de 2004), autorizándole expresamente al representante legal de la entidad Pueblo Don José, S. L., a constituir la indicada servidumbre recíproca en su caso, existiendo la duda fundada de si puede constituirla transcurridos los dos años a partir de la fecha de la licencia de primera ocupación, al aceptar la compradora lo transcrito en la estipulación 6.ª, que como he dicho anteriormente establece que la reserva se extinguirá pasado dos años desde la obtención de la licencia de primera ocupación...

... II. En relación a las circunstancias reseñadas... debe tenerse en consideración. Artículo 396 del C.C. y principio de especialidad y protección a terceros...

En su virtud, acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación...»

## III

El día 30 de septiembre de 2005, Don Per Sandager Holm, como administrador único de Pueblo Don José, S. L., interpuso recurso contra la anterior calificación en el que alega: 1.º Que el verdadero alcance y naturaleza de la facultad concedida al promotor no era otra que garantizar la unidad funcional y comunitaria de un proyecto que en su origen era único, el del Conjunto Residencial Pueblo El Jardín, el cual, según la tramitación urbanística estaba integrado por tres fases; y que, precisamente, la tercera fase incluía necesariamente la finca posteriormente adquirida (parte segregada de la 1.190); 2.º Que la licencia de primera ocupación a que se refiere la escritura no puede ser otra que la relativa a la tercera fase; y ello es así porque los derechos de los futuros adquirentes de esta tercera fase se verían de otro modo perjudicados en cuanto a la concepción unitaria del proyecto; 3.º Que la mención a la licencia de primera ocupación es singular, y no plural, como hubiera ocurrido si la intención hubiera sido establecer el día inicial del cómputo como referido a las fases primera y segunda, que se ubican en la finca 15.890. Que si se entiende que la licencia de primera ocupación fue la concerniente a las fases una y dos, no se sabría cuál de ellas iniciará el cómputo. Que otra interpretación pugnaría con el sentido de que en todas la escrituras de compraventa, los adquirentes se adherían y aceptaban la constitución de la servidumbre, máxime si se tiene en cuenta que algunas se firmaron transcurridos los indicados dos años desde la licencias de primera ocupación.

## IV

El Registrador de la Propiedad titular del Registro número 2 de Benalmádena, don Felipe Martínez del Mármol Albasini, notificó la interposición del recurso al Notario autorizante y al representante de la Comunidad de Propietarios «Pueblo El Jardín», a los efectos del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, según el texto entonces vigente. Este último, junto a don Antonio Herruzo Merino, en su condición de Presidente de la Comunidad de Propietarios, presentaron por escrito de 13 de octubre de 2005 alegaciones en favor del mantenimiento de la calificación del Registrador, en las que alegaron: 1.º Que no es más que un ejercicio de ciencia ficción el concebir las tres fases de un mismo proyecto cuando, ya constituida la comunidad y aprobados los estatutos, tan sólo se preveía la constitución de una servidumbre para el caso de una futura adquisición de la finca colindante; 2.º Que no cabe entender que la licencia de primera ocupación de cuya obtención se trate sea la correspondiente a la finca 1.190 puesto que ésta ni siquiera pertenecía al promotor y la única obra existente en la actualidad era la que recaía sobre la finca 15.890; 3.º Que no se puede conceder un derecho irredimible, perpetuo, sine die a la sociedad recurrente, para que, en cualquier fecha futura, adquiriera la finca colindante y constituya la servidumbre (cfr. respecto del principio de especialidad, la Resolución de este Centro de 29 de abril de 1999); 4.º Que cabe acudir a la doctrina de los actos propios, al preguntar por qué realiza la constitución de la servidumbre sin tener licencia de primera ocupación de esa llamada tercera fase, y por qué otorga dicha escritura de constitución de servidumbre dos años y 53 días después de la licencia de las fases una y dos.

## V

Transcurrido el plazo de alegaciones sin que el Notario las presentara, el Registrador titular emitió informe de fecha 14 de octubre de 2005 y elevó el expediente a esta Dirección General el mismo día 14 de octubre, causando entrada en este Centro el 20 de octubre de 2005.

## VI

Mediante escrito de 6 de marzo de 2006, don Per Sandager Holm, como administrador único de Pueblo Don José, S. L., solicitó la resolución expresa del presente recurso.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 396 y 1.281 a 1.289 del Código Civil; 3, 14 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal; 18, 19 y 20 de la Ley Hipotecaria; 98 a 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 julio 1990, 7 julio de 1994 y 22 octubre de 2001; y las Resoluciones de 5 de septiembre de 1991, 29 de abril de 1999 y 16 de febrero de 2004.

1. El objeto del presente recurso consiste en dilucidar si se ha de entender caducada la facultad de constituir una servidumbre recíproca entre dos fincas (con números registrales 15.890 y 1.191, de la primera de las cuales en el Registro figuran vendidos determinados elementos privativos) que se reservó el promotor por un período de dos años desde la obtención de la licencia de primera ocupación, sin especificarse si dicha

licencia es la relativa a los edificios ubicados en la misma finca cuya división horizontal se realiza en el mismo acto de la reserva de la referida facultad (finca 15.890) o si es la relativa a otras edificaciones que se declaran sobre la finca colindante cuya propiedad se prevé adquirir por el mismo promotor (finca 1.191).

2. Para resolver la cuestión planteada debe determinarse si el derecho que se reservó el promotor se halla caducado con arreglo a su propio título de constitución, que no es otro que la escritura de división en régimen de propiedad horizontal.

Reconocida esta facultad en el propio título e inscrita en el Registro de la Propiedad habrá de procederse a la interpretación de la cláusula en la que se estableció a fin de conocer su verdadero significado. Para este ejercicio intelectual debemos acudir a los principios admitidos por el Tribunal Supremo en la interpretación de los artículos 1281 y siguientes del Código Civil. Así, según la Sentencia de dicho Tribunal, núm. 958/2001, de 22 octubre, «...sólo cabe una explicación coherente, incluso de la propia existencia del convenio, a través de la interrelación de sus diversas estipulaciones, de ahí la importancia de esta interpretación sistemática –canon hermenéutico de la totalidad– (art. 1285 CC) que permite complementar la interpretación gramatical (art. 1281, p. primero CC)»; y la Sentencia del mismo Tribunal, núm. 672/1994, de 7 julio, viene a establecer una preeminencia de la interpretación contextual, incluso sobre la literal, al entender que «el empleo de las palabras no es bastante, aunque semánticamente no den lugar a dudas en punto a su significación, para determinar la calificación jurídica del negocio de que se trate, sino que ha de atenderse al contexto y contenido obligatorio de todo él en conjunto».

Pues bien, justificada la necesidad de una interpretación contextual de la cláusula, se hace imperativo mencionar cómo en el artículo 9 de los estatutos se regula en su apartado tercero el régimen aplicable a los gastos derivados de la utilización, conservación y mantenimiento de los elementos recreativos de la finca 15.890, con posterioridad a la adquisición de la finca 1.191 y en tanto no se construyan las nuevas viviendas en esta última finca. Sin duda, si se prevé este régimen para el caso de que esté ya constituida la servidumbre recíproca, eximiendo de pago a los titulares de la finca 1.191 (dado que, de otro modo, la prevención sería absurda: eximiría de contribuir a quien no está obligado por no existir servidumbre recíproca alguna) resulta claro que el régimen estaba previsto presuponiendo que la servidumbre se constituiría antes de concluir las obras en la finca 1.191. A ello debe añadirse que la licencia de primera ocupación de la edificación sobre dicha finca 1.191 únicamente puede concederse tras la finalización de tales obras, por lo que sólo puede concluirse que el artículo 9 de los estatutos se refiere a la licencia de primera ocupación de la finca 15.890.

A mayor abundamiento, cabe recordar que, como pusiera de relieve la Resolución de esta Dirección General de 16 de febrero de 2004, las facultades reservadas por el promotor no pueden interpretarse extensivamente.

3. Por último, tampoco puede ser determinante el hecho de que se hubiera presentado al Registrador, a la hora de calificar, la copia de la escritura de compraventa a que se refiere aquél en su calificación, pues resulta claramente insuficiente para justificar que todos y cada uno de los titulares de los derechos sobre la finca 15.890 hayan prestado su consentimiento a la efectividad de la servidumbre referida aun habiendo sido constituida transcurrido ya el plazo de caducidad de la facultad reservada por el promotor.

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, 5 de junio de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**12906**

*RESOLUCIÓN de 6 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Caja España de Inversiones y Monte de Piedad, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad n.º 1, de Palencia, por la que no se practica anotación preventiva de mejora de embargo, al haberse expedido el mandamiento ordenando la práctica de la misma bajo la forma de providencia y no de auto.*

En el recurso interpuesto por doña Esther de Francisco Andrés, en nombre y representación de «Caja España de Inversiones y Monte de Piedad», contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad núm. 1 de Palencia, don Francisco Javier Gómez Jene, por la que no se practica anotación preventiva de mejora de embargo, al haberse expedido el mandamiento ordenando la práctica de la misma bajo la forma de providencia y no de auto.