

titud que los que invocaban la condición de sustitutos eran descendientes del mismo y como tales llamados a sustituirlo, no es necesario acreditar el hecho negativo de que no existen otros que los resultantes de ese título». En tal sentido cabe recordar que en el presente caso no se trata de un heredamiento mutuo preventivo, sino ante una clara institución contractual recíproca de heredero, dotada de irrevocabilidad, y que constituye –por tanto– el título sucesorio de los dos, tanto de la causante, como del instituido/sustituido. Nada tiene que ver este caso con el de la Resolución de 21 de febrero de 1992, donde los pretendidos sustitutos, no designados nominativamente en el título sucesorio, pretendían una auto-institución por mera manifestación.

B) Sin embargo, el funcionario emplea otro argumento, de tipo «costumbrista», basado en la interpretación de la esquila que la dolorida familia publicó en un diario de Barcelona en recuerdo de la fallecida. Respecto de dicho argumento, cabe destacar que la compareciente Doña María de la Concepción A.C. está casada, según consta en la escritura por su manifestación. Este estado civil comporta la existencia de un consorte. A este cónyuge en parentesco de afinidad con la madre del otro se le da el nombre de yerno, pero no es infrecuente que también se le tilde de «hijo político», y hasta coloquialmente se habla de hijos –o madre– sin distinguir a los políticos, de los otros –los apolíticos–. Si se repasa la esquila que el funcionario se empeña en convertir en tan valioso material de interpretación, se observan dos cosas. Una, que en ningún lugar se habla en la esquila del yerno o hijo político (sí de una hermana política, también conocida por cuñada), aunque no hay motivos para suponer que éste deje de sentirse también «afligido». Dos, que el Sr. Josep Maria tiene por apellido «Bertran», no A..., ni C... (afortunadamente el funcionario no le ha imputado también el apellido «Bertran» a «Conchita», con lo cual la compareciente ya ni sería ella misma). Es claro que el funcionario puede fantasear con todo tipo de filiaciones extramatrimoniales de la causante (que en la esquila aparece como viuda de un único matrimonio), pero aquella vieja regla del «dos más dos son cuatro» lleva a pensar que don Josep Maria Bertran es el marido de «Conchita», yerno o hijo político de la causante (afectuosamente, «hijo» a secas). No parece que tan singular hallazgo sea lo bastante relevante para desmontar la regla general sentada en la materia por esta Dirección General ya referida en el apartado anterior, y –sobre todo– no entra en el ámbito de las competencias de un Registrador de la Propiedad ponerse a especular sobre tales hechos, ignorando los criterios tasados y estrictos de calificación que le marca este Centro Directivo. De ahí que no haya necesidad de justificación alguna, en contra de lo que pretende el funcionario.

2.º Al fundarse exclusivamente en normas estatales del Reglamento Hipotecario (de la Ley para el funcionario), se interpone este recurso ante esta Dirección General.

IV

Mediante escrito con fecha de 16 de julio de 2007, el Registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 16 del mismo mes). En dicho escrito, reconoce que existe un error material en la redacción de la nota de calificación, toda vez que se señala como fundamento de derecho el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, cuando en realidad la referencia normativa se debe entender realizada al artículo 82 del Reglamento Hipotecario.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 82 del Reglamento Hipotecario; y Resoluciones de esta Dirección General de 2 de diciembre de 1897, 26 de junio de 1901, 3 de marzo de 1912, 21 de febrero de 1992, 4 de mayo de 1999, 8 de mayo de 2001, 11 de octubre de 2002, 21 de mayo de 2003 y 23 de febrero, 21 de junio de 2007 y 13 de diciembre de 2007.

1. Se plantea en el presente recurso si debe o no acreditarse –y no sólo a efectos registrales, habida cuenta de la ineludible obligación del Notario por razón de su función de control de legalidad–, la inexistencia de otros legitimarios y sustitutos además de quien, alegando ser la única hija de la causante llamada por ésta a su herencia, otorga la escritura calificada.

2. Esta cuestión ha sido suficientemente esclarecida desde hace tiempo por este Centro Directivo en las resoluciones citadas en los vistos y cuya doctrina debe ahora reiterarse una vez más.

En efecto, es doctrina con más de un siglo de antigüedad (en concreto a partir de la Resolución de 2 de diciembre de 1897), que ni el Código Civil, ni la legislación especial, ni la Ley Hipotecaria exigen que la persona o personas instituidas nominativamente como herederos en un testamento acrediten, para adquirir los derechos inherentes a esa cualidad, que el testador no dejó a su fallecimiento otros herederos forzosos si el instituido o los instituidos reunían ese carácter, o que no dejó ningún heredero forzoso si el nombrado era una persona extraña, por cuya razón

no han establecido procedimientos destinados a obtener la justificación de semejante circunstancia negativa.

Si inicialmente esa doctrina se aplicaba a supuestos en los que junto a la designación nominal de unos herederos existía otra hecha cautelarmente por circunstancias –la institución, junto con unos hijos específicamente designados, de los demás que en el futuro pudiera tener el testador– pasó igualmente (Resolución de 26 de junio de 1901) a aplicarse al supuesto de designación hecha simplemente por circunstancias –la institución hecha a favor de los hijos de determinada persona–, pero partiendo de la base de que los que concurrían como tales a la partición acreditaban estar incluidos en el llamamiento. Incluso esa doctrina de la innecesariedad de probar hechos negativos llega a mantenerse en el supuesto de prelación de un heredero legítimo al señalar que no es preciso justificar que haya dejado descendientes que ostenten derecho a la legítima (Resolución de 3 de marzo de 1912).

Debe concluirse, por tanto, que acreditado en el título sucesorio que la que invoca la condición de sustituta hereditaria es descendiente del sustituido y como tal llamada a la herencia de la causante, no es necesario acreditar el hecho –negativo– de la inexistencia de otros sustitutos (cfr., por todas, las Resoluciones de 8 de mayo de 2001, 21 de mayo de 2003 y 23 de febrero y 13 de diciembre de 2007).

Por lo demás, la referencia que hace el Registrador en su calificación al hecho de que de determinada esquila –incidentalmente, y a otros efectos, testimoniada en el título calificado– resulta la existencia de otra persona llamada a la herencia, no puede calificarse sino de una mera conjetura sobre la que, conforme a los límites de la calificación registral *ex* artículo 18 de la Ley Hipotecaria, no puede fundarse la negativa a inscribir dicho título.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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, 31 de enero de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

4264

RESOLUCIÓN de 9 de febrero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Gesdesol Gestión y Consultoría, A.I.E., frente a la negativa del registrador de la propiedad de Majadahonda n.º 1 a inscribir una escritura de modificación de descripción de elementos de una propiedad horizontal.

En el recurso interpuesto por «Gesdesol Gestión y Consultoría, A.I.E.», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Majadahonda (Registro número 1), don Ignacio Fidalgo Pardo, a inscribir una escritura de modificación de descripción de elementos de una propiedad horizontal.

Hechos

I

El día 1 de agosto de 2003, don Gerardo Muñoz de Dios, Notario de Madrid, autorizó una escritura de subsanación y concreción de derechos, en cuya virtud la sociedad «Viviendas para Empleados Públicos, S.C.L.» y «Gesdesol Gestión y Consultoría, A.I.E.», proceden a concretar los locales que, como cosa futura, se habían vendido en escritura de 12 de diciembre de 2000. La escritura de división horizontal del edificio del que forman parte dichos locales fue otorgada el día 17 de enero de 2002, subsanada por otra de 17 de junio de 2002, y por otra del mismo día 1 de agosto de 2003.

En la descripción de dos de los locales contenida en la escritura de concreción citada, se añade lo siguiente que no constaba inscrita en el Registro de la Propiedad: «Le corresponde como anejo el aprovechamiento del espacio de la zona inferior, por la que podrá tener acceso, para trasteros y usos permitidos».

II

El título fue presentado en el mencionado Registro de la Propiedad y con fecha 24 de noviembre de 2003, se practicó, a favor de la entidad compradora, la inscripción de los locales contenidos en la escritura, si bien se suspendió la inscripción de la referencia a los anejos que ha quedado transcrita en el párrafo anterior, por el siguiente defecto: «El faltar

la previa inscripción de dicho anejo a favor de los otorgantes en las fincas descritas números 59 y 66 resultantes de la división horizontal, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria».

El día 8 de febrero se presentó nuevamente dicha escritura a inscripción, en unión de una instancia con firmas legitimadas notarialmente, suscrita asimismo con fecha 8 de febrero de 2007 por las mismas partes otorgantes. En dicha instancia se hace constar que la verdadera intención de las partes al incluir la referencia a los anejos era subsanar la descripción de la división horizontal, cosa para la que estaban legitimados al tiempo de otorgarse la escritura de 2003, por ser únicos propietarios del edificio.

El día 20 de febrero de 2007, el Registrador de la Propiedad don Ignacio Fidalgo Pardo emite nota de calificación con los siguientes fundamentos de derecho:

«... Subsiste y se reitera el defecto apuntado en la nota de este Registro del 2003, porque faltando la previa inscripción de los anejos y resultando inscritos en la actualidad los distintos departamentos de la Propiedad Horizontal a favor de terceras personas y afectando la subsanación pretendida al título constitutivo de aquel régimen, se precisaría el acuerdo unánime de la Junta de Propietarios en el que se describiese y especificase el espacio físico que constituyen tales anejos por aplicación del principio de especialidad, y de conformidad con los artículos 5 y 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal y 17, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria.»

III

El 20 de marzo de 2007, Gesdesol Gestión y Consultoría, A.I.E. interpuso recurso contra la calificación, alegando, en resumen, lo siguiente:

Que la descripción de los anejos es suficiente, puesto que se dice que ocupan la zona inferior de su respectivo local, y por tanto su superficie también es la misma, cumpliendo así lo exigido por la Resolución de 23 de noviembre de 1999.

Que la adscripción de los anejos a los locales no supone ninguna modificación de la situación de hecho, puesto que ab initio han venido utilizándose como tales, situación consentida y tolerada de hecho por la comunidad de propietarios. Por tanto, no hay nada que desafectar.

Que la verdadera intención de los otorgantes de la escritura de 2003 era rectificar la división horizontal, por parte de quienes en aquel momento eran los únicos titulares, como ya se aclaró en la instancia de 8 de febrero de 2007.

IV

El Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 16 de abril de 2007. En dicho expediente consta un escrito del Notario autorizante por el que confirma lo declarado por el recurrente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 5, 17 de la Ley de Propiedad Horizontal; los artículos 8, 13, 17, 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero de 1999, 18 de marzo de 2003 y 23 de julio de 2005.

1. Según resulta del título calificado, en el año 2003 los entonces únicos propietarios de determinado inmueble otorgaron una escritura en la que concretaron las fincas vendidas en virtud de una escritura de compraventa otorgada antes de la división horizontal del edificio. Además de especificar cuáles son los locales objeto de la venta, en la descripción de dos de ellos se incluye la referencia a un anejo que no constaba previamente en las descripciones registrales.

Suspendida la inscripción de dichos anejos en aquel momento, se pretende de nuevo su inscripción, cuando la propiedad de diversos elementos del edificio ha sido adquirida por terceras personas cuyo consentimiento no consta.

2. Con independencia de que, en virtud de una situación de hecho consolidada y aceptada, los espacios asignados como anexos vengán siendo utilizados por los propietarios de los locales situados sobre ellos, lo cierto es que el reflejo de la existencia de tales anejos constituye una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal.

Y, según reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 23 de julio de 2005), tratándose de modificar el título constitutivo de un régimen de propiedad horizontal y apareciendo inscritos en el Registro derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos debatidos, es necesario que dicha modificación cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que, aun cuando se hubiesen acordado con anterioridad, pretenden acce-

der al Registro en un momento posterior (cfr. arts. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y 13, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria).

3. Confirmado el anterior defecto, resultaría estéril dilucidar si en el año 2003 pudo haberse practicado la inscripción de los anejos.

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, 9 de febrero de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

4265

RESOLUCIÓN de 13 de febrero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid, don Francisco Mata Botella, contra la negativa del registrador de la propiedad de Alcalá de Henares n.º 4, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don Francisco Mata Botella contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares (Registro número 4), don Enrique Rajoy Brey, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

El día 24 de agosto de 2007 don Felipe-Jesús Carrión Herrero, Notario de Madrid, como sustituto de su compañero de residencia don Francisco Mata Botella autorizó una escritura de préstamo con garantía hipotecaria concedido por determinada entidad de crédito.

En dicha escritura se expresa que la citada entidad prestamista, cuyas circunstancias identificativas se detallan (entre ellas las relativas a la escritura de constitución y a su inscripción en el Registro Mercantil), está representado por el apoderado cuyas circunstancias de identidad se especifican; que acredita la representación mediante una escritura de poder conferido en su favor por dicha entidad (escritura de apoderamiento cuyos datos se reseñan, con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento, número de protocolo e inscripción en el Registro Mercantil). Respecto de dicha representación el Notario Sr. Carrión Herrero expresa que de copia auténtica de dicha escritura de poder, que tiene a la vista, «... resulta facultado para otorgar escrituras de préstamo o crédito con garantía hipotecaria ...»; y añade lo siguiente: «Yo, el Notario, doy fe, a la vista de la copia auténtica de dicho poder ..., que a mi juicio y bajo mi responsabilidad son suficientes las facultades representativas acreditadas para la presente escritura de préstamo con garantía hipotecaria».

Asimismo, se expresa que la otra persona compareciente, doña Laureana P.S. interviene en su propio nombre y derecho y, además, en nombre y representación de su esposo don José L.L., cuyas circunstancias identificativas se detallan. El Notario expresa que esta señora hace uso del poder que se le tiene conferido en escritura (cuyos datos se reseñan, con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento y número de protocolo); y añade lo siguiente: «Yo, el Notario, doy fe, a la vista de la copia auténtica de dicho poder que me ha sido exhibida, que a mi juicio y bajo mi responsabilidad son suficientes las facultades representativas acreditadas para la presente escritura de préstamo y constitución de hipoteca y todos los pactos complementarios incluidos en esta escritura».

II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad número 4 de Alcalá de Henares el 24 de agosto de 2007, con asiento 764 del Diario 65; y fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe parcialmente:

«I. Hechos:...

II. Calificación y fundamentos de derecho.

Suspendida la inscripción del documento que precede, se han observado en el mismo las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

No haber sido posible que el Registrador abajo firmante califique, según le obliga a hacerlo el artículo 98 de la Ley 24/2001, en la redacción