

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14855 *Resolución de 10 de julio de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Javier Salamanca Encinas, contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid nº 17, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Javier Salamanca Encinas, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Madrid número 17, don Gregorio Madero de la Fuente, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada por el Notario de Madrid don José Antonio García-Noblejas y García-Noblejas, de fecha 10 de abril de 1984, los cónyuges don Serafín Martins González y doña Carmen Bustos Jiménez, vendieron a la sociedad «Par-artes Gráficas, S.A.», una participación indivisa de finca, pactándose en la cláusula 5.ª, que en caso de dedicar la propiedad a uso industrial, la sociedad compradora se compromete a abrir una puerta en la parte Norte, para el paso de vehículos de carga y operaciones consiguientes, quedando autorizado por la parte vendedora el paso de personas para acceso al local, por el frente Este, a través del patio de la finca matriz, conservando las puertas y ventanas actuales en una longitud igual a la del edificio que queda enfrente; en esta misma fachada y longitud la sociedad compradora podrá abrir cuantas ventas que abran hacia dentro crea convenientes en las futuras plantas que puedan edificarse.

II

Presentada por don Javier Salamanca Encinas copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid 17, se suspendió la inscripción de la cláusula 5.ª por tratarse de un pacto obligacional, conforme al artículo 2.º de la Ley Hipotecaria y 9.º de su Reglamento.

III

Contra la anterior nota de calificación, don Javier Salamanca Encinas, como copropietario de la finca, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 10 de julio de 2007 –presentado en el Registro el 31 de julio del citado año– considerando que en la cláusula 5.ª de la escritura tiene claramente alcance real ya que se constituía una servidumbre de paso y de luces y vistas. El registrador mantuvo su calificación, emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo el 6 de agosto de 2007.

IV

Ante la desestimación por silencio del recurso interpuesto, se formuló demanda de juicio verbal ante el Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid. Mediante sentencia de fecha 8 de Octubre de 2008, del citado Juzgado, se estimó la demanda interpuesta y se declaró el derecho de la parte demandante a obtener la inscripción solicitada, por considerar que la cláusula tiene carácter real y apreciar que se constituyó una servidumbre. La sentencia es firme.

V

Presentada de nuevo a inscribir en virtud de la citada sentencia, el registrador el 22 de diciembre de 2008 se niega a dar cumplimiento de la misma y por escrito de fecha 10 de febrero de 2009 remite el escrito por el que el recurrente presenta nuevo recurso, al mismo tiempo que señala que aunque acata la sentencia han surgido obstáculos del Registro, como son la necesaria aportación de la escritura que contiene la cláusula 5.ª que debe inscribirse, así como la falta de conformidad de los titulares registrales actuales para inscribir la servidumbre.

VI

Mediante diligencia para mejor proveer dictada por este Centro Directivo el 27 de mayo de 2009, se requirió al Registrador de la Propiedad de Madrid número 17 para que expidiese certificación literal de todos el historial jurídico de la finca, con relación a la cual se dictó la nota de calificación que motiva este expediente; certificación literal de los asientos de presentación en el Libro Diario practicados por razón de los títulos a que se refiere esta Resolución; y para que informase sobre si se practicó o no la prórroga del asiento de presentación como consecuencia de la interposición del juicio verbal arriba referido. Una vez expedidas las certificaciones el Registrador, mediante escrito de 10 de junio de 2009, comunica que la prórroga del asiento de presentación hecha como consecuencia de la interposición del juicio verbal fue practicada con fecha 27 de Junio de 2008, según resulta de nota al margen del asiento de presentación del título calificado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 126 de su Reglamento.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de una sentencia dictada en un juicio verbal, interpuesta ante la desestimación presunta de un recurso contra la calificación registral, por la que se considera que tiene trascendencia real una determinada cláusula pactada en una escritura de compraventa que el registrador había estimado con carácter obligacional. El registrador deniega la inscripción por dos defectos: no aportarse la escritura de compraventa donde consta la cláusula que se pretende inscribir; y por no prestar su conformidad los titulares registrales actuales de la finca que va a quedar gravada con la servidumbre.

2. Dispone el artículo 327 de la Ley Hipotecaria que el plazo para practicar los asientos procedentes, si la resolución es estimatoria, o los pendientes, si es desestimatoria, empezará a contarse en caso de desestimación presunta por silencio administrativo, al vencer la prórroga del asiento de presentación que tiene lugar cuando haya transcurrido un año y un día hábil, desde la fecha de la interposición del recurso contra la calificación registral. En todo caso será preciso que no conste al Registrador interposición del juicio verbal a que se refiere el artículo 328 de la misma ley.

3. Debe tenerse en cuenta que aunque el recurso contra la nota de calificación se presentó el 31 de julio de 2007, esta Dirección General con fecha 4 de marzo de 2008 comunicó al registrador de la propiedad la interposición del juicio verbal contra la desestimación presunta del recurso, por lo tanto antes de que venciera el plazo del año y un día, en el que finalizaba la prórroga de la asiento de presentación, que era el día 1 de agosto de 2008. Por eso cabalmente consta todavía la prórroga del asiento de presentación del título que motivó la nota de calificación recurrida, como se ha acreditado por diligencia para mejor proveer, prórroga que debe continuar hasta la finalización de todo el procedimiento.

4. En consecuencia, al estar vigente el asiento de presentación de la escritura de compraventa donde se estipuló la cláusula controvertida, no debió haberse practicado asiento alguno posterior entretanto no caducara, y si se ha practicado, queda a las resultas de la sentencia dictada en el juicio verbal, sin perjuicio de la responsabilidad en la que

hubiera podido incurrir el registrador por el despacho del título incompatible posterior. Por lo que no procede denegar ahora el cumplimiento bajo pretexto de existencia de compraventas posteriores de partes alícuotas de la finca, que están afectadas por la prórroga del asiento de presentación del título que motiva este expediente.

5. En lo que sí tiene razón el registrador es en la necesidad de aportación de la escritura que motivó la cláusula inscribible. Dispone a estos efectos el artículo 126 del Reglamento Hipotecario, que si la resolución declarase subsanable el defecto, podrá ser subsanado dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se hubiere recibido en el Registro el traslado de la misma, salvo si fuera mayor el plazo de vigencia del asiento de presentación o de la anotación o nota preventiva, en su caso; si en el término expresado no se verificase la subsanación del defecto, el Registrador cancelará de oficio las anotaciones o notas marginales preventivas, y extenderá nota al margen del asiento de presentación expresiva de la resolución recaída y de que se cancela el asiento por haber expirado dicho plazo. Por el contrario, si se resolviese que procede practicar la inscripción, por no adolecer el título de defecto alguno, el Registrador extenderá el asiento solicitado, previa presentación de los documentos correspondientes, y si estos documentos no le fueren presentados dentro del término expresado en el párrafo anterior, extenderá de oficio las cancelaciones y nota que determina el mismo párrafo.

6. En consecuencia debe proceder el registrador sin dilación a la inscripción del título, una vez que se le aporte copia autorizada del título (sea la misma que motivó la calificación u otra expedida al efecto), debiendo computarse el plazo de quince días a que se refiere el artículo 126 del Reglamento Hipotecario desde el día siguiente al de la notificación de la presente resolución.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación del Registrador en los términos relacionados.

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 julio de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.