

IV

Con fecha 11 de julio de 2006, don Antoni M. Torrens Sánchez emitió informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 397 y 597 del Código Civil; 2, 3 y 20 de la Ley Hipotecaria; 3, 5, 8, 16 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960; y las Resoluciones de 15 de junio de 1973, 27 de junio de 1995, 19 de febrero y 13 de abril de 1999, 23 de mayo de 2001, 12 de diciembre de 2002, 4 de marzo de 2004 y 23 de marzo y 5 de julio de 2005.

1. La presente Resolución tiene por objeto resolver el recurso interpuesto por don Miguel Núñez Caballero, Notario de Andratx, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10 de Palma de Mallorca, don Antoni Miquel Torrens Sánchez, a inscribir una escritura de modificación del título constitutivo de propiedad horizontal.

En el supuesto del presente recurso se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura pública de desafectación de determinados elementos comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal y la venta de los mismos. Esta escritura es otorgada únicamente por el Presidente de dicha comunidad (además de la parte compradora) sobre la base de una certificación expedida por el secretario, en la cual se expresa que el acuerdo se adoptó por unanimidad de los asistentes en reunión de junta general extraordinaria, que ha sido notificado a los no asistentes mediante actas notariales (que se acompañan a dicha escritura presentada), y que éstos no han formulado oposición.

El defecto alegado por el Sr. Registrador es el siguiente: Las modificaciones operadas en las descripciones y/o cuotas de las partes determinadas números treinta y cuatro a cuarenta y seis, son actos que por afectar al contenido esencial del derecho de dominio requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes a dichas partes, el cual habría de constar mediante documento público.

2. Como ya dijera esta Dirección General (Cfr. por todas Resoluciones de 4 de marzo de 2004), en materia de propiedad horizontal, debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos, que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario; y aquellos otros actos que por afectar al contenido esencial del derecho de dominio requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los artículos 3 y 8 de la Ley de Propiedad Horizontal. Cfr., también el último inciso del apartado 2 del artículo 18). Ciertamente, en este último caso no podría inscribirse la modificación si no se ha otorgado «uti singuli» por todos los que, en el momento de la inscripción, aparezcan como propietarios de los distintos elementos privativos (Cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

En el presente supuesto, lo cierto es que la desafectación y ulterior disposición de los elementos referidos se trata de un acto de la junta como órgano colectivo de la comunidad de propietarios, que ha de adoptarse por unanimidad de los mismos en los términos previstos en la norma primera del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal; y, por ello, el defecto no puede ser mantenido, toda vez que la calificación habrá de alcanzar a la comprobación del cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha norma.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 30 de noviembre de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

22839 *RESOLUCIÓN de 5 de diciembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Carlos Tafalla Vegara, contra la negativa del registrador de la propiedad de El Campello a practicar operación registral alguna respecto a la rectificación de un asiento de cancelación, ordenada judicialmente.*

En el recurso interpuesto por Don Carlos Tafalla Vegara, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de El Campello (Alicante) a

practicar operación registral alguna respecto a la rectificación de un asiento de cancelación, ordena judicialmente.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de El Campello el día 13 de marzo de 2006 diligencia de adición al mandamiento judicial remitido en fecha 20 de Junio de 2005 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Alicante, para añadirse a lo dispuesto en dicho mandamiento, ordenando la nulidad y cancelación de la inscripción de dominio de la finca 13.572, en la medida necesaria para que el banco pueda resarcirse del principal, intereses y costas reclamadas en el procedimiento y que la rescisión ha de favorecer exclusivamente al actor. Esta diligencia de adición fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «Previa calificación del documento precedente que causó el asiento 583 del Diario 49, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes reglamentarios, examinado el Registro, y en unión de diligencia de adición, expedida por el Juzgado, con fecha veintiséis de Enero de dos mil seis y de testimonio de la providencia dictada, No se practica operación registral alguna: Respecto de la cancelación ordenada, ya que en virtud del mandamiento expedido por doña Paloma Sancho Mayo, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número tres de Alicante, con fecha veinte de Junio de dos mil cinco, que fue presentado a las nueve horas y cuarenta minutos, del día ocho de julio de dos mil cinco, bajo el asiento 1.753 del diario 46, fue practicada con fecha veintisiete de Julio de dos mil cinco, la inscripción de cancelación de dominio 4.ª a favor de doña Concepción Campos Mollet; y respecto de la solicitud de constancia en la inscripción de la expresión “en la medida necesaria para que el Banco pueda resarcirse del principal, intereses y costas reclamadas en el procedimiento y que la rescisión ha de favorecer exclusivamente al actor”, por observarse el siguiente hecho que impide su inscripción: Tratándose la inscripción de un asiento definitivo que no admite ser modalizado, y más en el caso de la cancelación presente, la inclusión de dicha mención, no añade, ni quita nada, a los efectos de la misma, careciendo por tanto claramente de cualquier trascendencia real, lo que impide su acceso al Registro.—Y ello, en base al siguiente Fundamento: Artículos: 1 y 97 Ley Hipotecaria.—Artículos: 9 y 51.6 y 7 Reglamento Hipotecario.—En virtud de la calificación anterior, contra la que, sin perjuicio de acudir a los tribunales de Justicia para contender sobre la validez o nulidad del título, cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de un mes a contar desde su notificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la forma y con los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria y artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo, o en el plazo de dos meses a contar desde su notificación ante el Juzgado de Primera Instancia competente de la capital de la provincia, por los trámites del juicio verbal en cuanto sean aplicables. Todo ello sin perjuicio de que el interesado, en el plazo de quince días a contar desde su notificación, de conformidad con el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275-bis de la misma Ley, en la forma prevista por el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto. El asiento reseñado, en virtud de lo anterior, queda de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. El Campello, 28 de marzo de 2006. El Registrador. (firma ilegible)».

II

Don Carlos Tafalla Vegara, interpuso recurso contra la anterior calificación y alegó que el 13 de Septiembre de 1999, en autos de Juicio de Menor Cuantía n.º 20/98, del Juzgado de 1.ª Instancia n.º tres de Alicante seguidos a instancia de Banco Alicante S.A. se dictó sentencia que posteriormente devino firme y por la que se ordenaba al recurrente, junto con los demás demandados, a pagar solidariamente a la parte actora la cantidad de 6.970.763 pesetas, más el interés de demora pactado, y hasta que este pago se realizara, declaraba la rescisión de la escritura de compraventa en virtud de la cual don Carlos Tafalla transmitió a doña Concepción Campos la finca 13.572 del Registro de la Propiedad, y ordenaba la nulidad y cancelación de la inscripción de dominio que motivaron en el Registro, en la medida necesaria para que el Banco pueda resarcirse del principal, intereses y costas reclamados en dicho procedimiento, y la rescisión únicamente podía favorecer a la parte actora. En la misma fecha se libró mandamiento que recogía la providencia anterior, mandamiento que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de El Campello el día 8 de Julio de 2005, siendo calificado positivamente, cancelándose la inscripción de dominio a favor de doña Concepción, de manera que la finca volvía estar a nombre de el recurrente, don Carlos Tafalla. Sin embargo, el fallo de la sentencia declaraba la nulidad y cancelación de la inscripción

de dominio en la medida necesaria para que el Banco de Alicante pueda resarcirse del principal, intereses y costas reclamados en el procedimiento y que la rescisión habría de favorecer exclusivamente al actor, sin embargo el Registrador de El Campello, procedió a la cancelación pura de la inscripción de dominio sin la limitación que la misma establecía, por lo que la cancelación no sólo favorecía al acreedor sino a cualquier tercero. Ante esta situación, el recurrente instó a la autoridad judicial a que procediese a adicionar al Mandamiento la referida limitación a la cancelación del dominio a los efectos de dar cumplimiento exacto a la sentencia. Como consecuencia de esta petición, se dictó providencia el 26 de enero de 2006, en la que se hace constar la referida adición al mandamiento y que tuvo entrada en el Registro de El Campello el 13 de marzo de 2006. Ésta fue objeto de calificación negativa por el Registrador, al considerar éste que la inclusión de dicha mención, no añade ni quita nada a los efectos de la cancelación, careciendo, por tanto, de cualquier trascendencia real. Ante esta negativa, se solicitó la calificación del Registrador sustituto, que reiteró la denegación de la práctica de la inscripción solicitada. Como consecuencia de ello, Don Carlos Tafalla solicita a la Dirección General de los Registros y del Notariado, que deje sin efecto la calificación anterior, ya que la misma genera un supuesto de inexactitud registral, conforme al artículo 39 de la Ley Hipotecaria, porque, si bien la sentencia dispone que la cancelación de dominio tenga un solo beneficiario, lo cierto es que la misma aprovecha a cualquier tercero; asimismo, el recurrente considera que la calificación negativa del Registrador constituye un error de concepto al manifestar que la adición solicitada carece de cualquier trascendencia real ya que, mientras que con la adición, la titular es Concepción Campos con la limitación referida, sin dicha adición, el titular es el propio recurrente, Don Carlos Tafalla.

III

El Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo el 30 de Junio de 2006.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 37 y 97 de la Ley Hipotecaria; 9 y 51.6 del Reglamento Hipotecario; artículos 1291.3, 1.111 y 1.295 del Código Civil; 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de Junio de 1992, 17 de marzo de 2000, y 9 de marzo de 2001.

En el supuesto del presente recurso, se presenta el problema de si puede inscribirse una diligencia de adición de un mandamiento judicial para hacer constar en el Registro que la nulidad y cancelación de una inscripción de dominio, como consecuencia del ejercicio de una acción rescisoria, lo es sólo en la medida necesaria para que el Banco pueda resarcirse del principal, intereses y costas reclamadas en un procedimiento judicial, y que la rescisión habría de favorecer sólo al actor. Debe tenerse en cuenta que el registrador ya había practicado la cancelación de la venta y la reinscripción a favor del vendedor.

I. En primer lugar, debe recordarse que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que una vez practicado un asiento en el Registro, queda bajo salvaguarda de los Tribunales (artículo 1.º Ley Hipotecaria), de forma que no puede discutirse la procedencia de dicho asiento por vía de recurso contra la calificación registral. Para ello sólo caben los procedimientos de rectificación previstos en la legislación hipotecaria.

II. Por otra parte, en el mandamiento judicial se ordena la cancelación «en la medida necesaria para que el Banco pueda resarcirse del principal, intereses y costas reclamadas en el procedimiento y que la rescisión favorezca exclusivamente al actor», lo cual no puede llevar a la mera constatación registral de esta afirmación. La forma de llevar a cabo la sentencia no puede ser otra que la cancelación total del asiento como consecuencia de la restitución de prestaciones que es consecuencia de la rescisión (artículo 1295 Código Civil), lo cual posibilita que pueda anotarse el embargo a favor del actor si es objeto de presentación. En cuanto a la pretensión de que la rescisión favorezca exclusivamente al actor, cabe afirmar que es una pretensión puramente personal no inscribible (cfr. artículo 2 Ley Hipotecaria) y que nunca la cancelación de un asiento puede ser provisional o condicionada, dado su carácter definitivo (cfr. artículo 82 Ley Hipotecaria, y 524.4 Ley Enjuiciamiento Civil).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador 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 ver-

bal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

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

22840

RESOLUCIÓN de 5 de diciembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Francisco González Ridruejo contra la negativa del registrador de la propiedad de Calahorra a practicar cancelación de una anotación preventiva de embargo.

En el recurso interpuesto por Don Francisco González Ridruejo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Calahorra a practicar cancelación de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Calahorra con fecha de 28 de Abril de 2006 instancia privada solicitando la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra B de la finca registral 12514 del término municipal de Calahorra. Dicha instancia fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «A. Antecedentes de hecho: Primero.—La precedente instancia ha sido presentada en este Registro de la Propiedad a las 09 horas y 34 minutos del día veintiocho de abril de dos mil seis motivando el asiento de presentación número 1540 del tomo 65 del diario, y el número 1864 del libro de entrad del año 2006. B. Fundamentos de derecho: Primero.—En la instancia calificada se solicita la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra B de la finca registral 12514 del término municipal de Calahorra, anotación practicada el 19 de enero de 1981 y prorrogada en 1985, es decir antes de la entrada en vigor de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil. Segundo. No obstante la argumentación jurídica contenida en la instancia, se suspende la cancelación solicitada de conformidad con lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de noviembre de 2005 y de la cual se deduce la siguiente doctrina: Señala el Centro Directivo que la prórroga efectuada en anotaciones preventivas con anterioridad a la entrada en vigor de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil tiene en tales casos duración indefinida y en consecuencia las anotaciones así prorrogadas no pueden ser canceladas por caducidad, sin perjuicio de que se pueda solicitar su cancelación una vez transcurridos seis meses desde la firmeza de la resolución que ponga fin al proceso en que la anotación y su prórroga fueron decretadas. (Fundamento jurídico básico: art 199.2 del Reglamento Hipotecario de 14 Febrero de 1947 y la resolución citada). C. Consecuencias Jurídicas Inmediatas. De dicha suspensión de cancelación en relación con el procedimiento registral motivado por al asiento de presentación 1539 del Tomo 65 del Diario.

i. Esta calificación provoca la prórroga automática del asiento de presentación referido y de todos los que de el traigan causa conforme previene los artículos 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria de 8 de Febrero de 1946.

ii. No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable pues la misma no ha sido solicitada.

iii. Se hace constar el derecho reconocido a los interesados para instar la intervención de un Registrador Sustituto de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1093/2003, de 1 de Agosto.

D. Recursos. Contra la presente calificación los interesados podrán recurrir potestativamente ante la Dirección general de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación de la presente, en la forma y según los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946; o ser impugnadas directamente antes los juzgados de la ciudad de Logroño En el plazo de dos meses de conformidad con lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 324 de la citada Ley Hipotecaria.

Calahorra, a diecisiete de mayo de dos mil seis.—El Registrador (firma ilegible)»

II

Don Francisco González Ridruejo interpuso recurso contra la anterior calificación y alegó: Que dado que en la escritura pública se dice que la