

vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil se rigen por lo dispuesto en el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, como se afirma en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de mayo de 1990, dicho precepto reglamentario debe interpretarse en el sentido de que toda cancelación por caducidad de una anotación preventiva prorrogada exige que se justifique la terminación del proceso en que se decretó. Abundando en esta argumentación, debe apreciarse la necesidad de que la prórroga de la anotación preventiva judicial subsista hasta que la propia resolución judicial firme acceda al Registro, pues de no seguirse esta interpretación, se dejaría desamparado al anotante, ya si la anotación preventiva caducara automáticamente una vez firme la resolución judicial, el ejecutado, titular registral inscrito, podría burlar fácilmente la protección que al anotante brinda el Registro a través de enajenaciones a favor de terceros.

Asumido este criterio, para este Centro Directivo se hizo preciso establecer un plazo razonable para cancelar la anotación, tras la firmeza de la resolución judicial que pone fin al proceso, teniendo en cuenta las siempre previsible dilaciones en la expedición de la documentación judicial. Por ello, se reitera aquí el criterio adoptado por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 1998, en el sentido de aplicar análogamente lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria, de manera que se reconoce un plazo de seis meses, contados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, para poder proceder a su cancelación. Este mismo enfoque es el que se ha venido reiterando en otras Resoluciones posteriores, concretamente en las de 11 de mayo de 2002, 23 de mayo de 2002, 27 de febrero de 2004, 12 de noviembre de 2004, 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero de 2005, 23 de mayo de 2005 y 18 de junio de 2005. Además de ello, como se recoge en las Resoluciones de 3 de junio de 2005 y 11 de junio de 2005, si esta cancelación no se ha instado y la anotación y su prórroga no están canceladas cuando se presenta el testimonio del auto de adjudicación que se inscribe, dicha anotación ha de entenderse vigente, porque las anotaciones prorrogadas no caducan, y en consecuencia no pueden cancelarse de oficio transcurridos los cuatro años de vigencia y los de su prórroga, de manera que la adjudicación derivada del procedimiento ejecutivo que motivó la anotación de embargo, debe haberse presentado en el Registro antes de que caduque la anotación preventiva de embargo o si está prorrogada, mientras no se haya cancelado expresamente.

7. En conclusión, de los antecedentes fácticos expuestos resulta, tal y como indica la nota de calificación, que la anotación preventiva fue objeto de prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que queda sometida a prórroga indefinida en los términos del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, de manera que no cabe la cancelación por caducidad de la misma, sin perjuicio de que, una vez transcurridos seis meses, computados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, se pueda solicitar su cancelación. Por lo que el defecto ahora confirmado será fácilmente subsanable mediante la acreditación de la fecha de la citada resolución judicial firme, que –dada la antigüedad de la anotación preventiva– presumiblemente tendrá más de seis meses.

En consecuencia, esta Dirección ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación en los términos que resultan de los precedentes 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, 13 de mayo de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

10184 *RESOLUCIÓN de 22 de mayo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Manuel Domingo Martínez Ortega, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Montánchez al diligenciar de un libro de actas de una comunidad de propietarios.*

En el recurso interpuesto por don Manuel Domingo Martínez Ortega contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Montánchez al diligenciar de un libro de actas de una comunidad de propietarios.

Hechos

I

Se presenta en el Registro por el recurrente, en su alegada cualidad de Presidente, un Libro de Actas de la denominada «Urbanización Casalonga» para su diligenciado de conformidad con lo establecido en la Ley 10/1992 y en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario.

El Registrador suspende el diligenciado en méritos de la siguiente nota de calificación: Visto por don Manuel Montánchez Ramos, Registrador de la Propiedad de Belmonte (Cuenca), el procedimiento registral iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, del documento que se dirá, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos. I. El precedente documento objeto de la presente calificación, de fecha 3 de los corrientes, presentado por Martínez Ortega, Manuel Domingo, el día 13 siguiente, asiento 1394 del Diario 71, en el que figura como interesado Comunidad de Propietarios de la Urbanización Casalonga. II. En dicho documento se contienen las cláusulas que se reseñan y que han sido objeto de calificación desfavorable: Se solicita la legalización del Libro de Actas respecto de la finca registral número 2.386, inscrita a nombre de Casalonga, S. A., ostentando el carácter de finca rústica. De la misma han sido segregadas una serie de parcelas que vienen a formar fincas independientes, ostentando el mismo carácter de finca rústica. Por lo tanto, en ningún caso cabe apreciar el más mínimo indicio de la existencia de una comunidad o propiedad horizontal tumbada al no existir elemento común alguno según el archivo contenido en el presente Registro de la Propiedad. Por lo tanto y en base a lo dispuesto en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, no cabe diligenciar un libro de actas de la Junta de Propietarios al quedar reservados los mismo a «las comunidades y subcomunidades de propietarios de inmuebles o conjuntos inmobiliarios». A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho. I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II. En relación a las concretas cláusulas o partes de las mismas reseñadas en el hecho II anterior, debe tenerse en consideración: Artículo 18 LH, artículo 415 del RH, artículo 396 del Código Civil, artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado. En dicho caso, aun cuando se practique parcialmente la inscripción solicitada por haber consentido así el presentante o interesado, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la LH, no puede ser despachados los títulos posteriores relativos a la/s misma/s finca/s, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. Formas de subsanación: Constitución de un régimen de propiedad horizontal o comunidad. En su virtud, acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la LH, pudiendo, no obstante, el interesado o funcionario autorizante del título durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra la presente nota de calificación el interesado podrá: 1. Interponer recurso en el plazo de un mes a contar de la fecha de su notificación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia, que podrá presentarse en este Registro para dicha Dirección General, o en los registros y oficinas previstas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y artículo 327 LH, debiendo la Dirección General resolver y notificar en el recurso en el plazo de tres meses computados desde que el recurso tenga su entrada en este Registro de la Propiedad; transcurrido el plazo de tres meses sin dictarse resolución quedará expedita la vía jurisdiccional que se dice en el párrafo siguiente –artículo 326 LH.– 2. La calificación puede ser impugnada en el plazo de

dos meses a contar desde la fecha de su notificación ante el Juzgado de 1.ª Instancia de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal –artículo 66, párrafo 1.º, artículo 324, párrafo 1.º, y artículo 328, párrafo 2.º, de la LH.– 3. También puede solicitarse, en el plazo de quince días desde la notificación de la presente, una segunda calificación por Registrador sustituto en la forma prevista en el artículo 19 bis LH, en la Resolución de la citada Dirección General de 4 de julio de 2002 y en el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, solicitud para la que sólo están legitimados quienes lo estén para pedir la inscripción conforme al artículo 6 de la LH, como establece dicho Real Decreto y ha declarado el Tribunal Supremo en sentencia de 26 de enero de 2006. Belmonte, veintinueve de diciembre del año dos mil siete.–El Registrador, Manuel Montánchez Ramos.

II

El presentante recurre alegando: que existe un Plan Parcial de Ordenación sobre la finca original; que las fincas segregadas tienen la consideración de suelo urbano; que existen elementos comunes como viales, zonas verdes, red de agua, etc.; que la urbanización viene funcionando como una Comunidad de Propietarios con una junta rectora, acreditando todos los hechos anteriores con una prolija documentación complementaria que se acompaña al recurso.

III

El Registrador emitió el informe correspondiente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 19 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, 326 de la Ley Hipotecaria, 415 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de esta Dirección General de 25 de abril de 1997, 20 de abril y 29 de noviembre de 1999, y 22 de mayo de 2003

1. Como ha dicho este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos») la Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal, reformó el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, y con el único objetivo de descargar a los órganos jurisdiccionales de funciones que no tenían la condición de tales, encomendó a los Registradores de la Propiedad la tarea de diligenciar los libros de actas de las comunidades de propietarios, en la forma que reglamentariamente se determinara. Y en base a tal mandato, el artículo 415 del Reglamento Hipotecario desarrolla detalladamente el modo de proceder del Registrador imponiéndole dos tareas: la práctica de la diligencia en sí, previo cumplimiento de los requisitos exigidos para efectuarla, y el control sucesivo del número de orden de los libros, todo ello referido, con un amplio criterio, a comunidades, subcomunidades y conjuntos inmobiliarios, tanto para el caso de que tales entidades aparezcan inscritas, o como para las no inscritas (obsérvese el apartado 3, letra «b», y el último inciso del apartado 7 del citado precepto reglamentario) mediante la extensión de una nota marginal en el folio abierto en el libro de inscripciones al edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal en el primer caso, o bien consignando los datos del libro en un libro fichero, cuando no apareciera inscrita la comunidad.

2. Pues bien, la diversidad de las situaciones fácticas que pueden surgir a lo largo del tiempo para la organización de las comunidades de propietarios análogas a las que recaen sobre los elementos comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal y que puede no hayan tenido el adecuado reflejo registral, unido a la razón inspiradora de la redacción del citado precepto –que no fue otra que el desahogo de los Jueces de funciones no jurisdiccionales y que recuérdese, nunca tuvieron a la vista los libros del registro para diligenciarlos–, hacen necesario que las actas, reflejo de sus acuerdos, puedan revestirse de oficialidad mediante el diligenciado correspondiente de sus libros, siempre y cuando de la instancia presentada se vea claramente que el libro está llamado a reflejar acuerdos propios de un régimen de propiedad horizontal, subcomunidad o conjunto inmobiliario o afecte a acuerdos de un órgano colectivo de tal índole que recoja intereses específicos. Lo que ocurrirá en un caso como el presente, en el que la titularidad registral no refleja la comunidad ni está previsto estatutariamente un órgano colectivo especial, es que no cabrá extender la nota marginal al folio abierto a la finca en cuestión, debiendo consignarse entonces los datos en el libro fichero previsto al efecto, haciéndolo constar así el Registrador en la nota de despacho al pie de la instancia y al margen del asiento de presentación.

3. Lo que sucede en el presente supuesto es que la acreditación de la concurrencia de los requisitos necesarios para el diligenciado que se solicita se ha realizado en el momento de la presentación del recurso, por lo que su presentación es extemporánea (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria) pues los documentos correspondientes no han sido presentados al Registrador en el momento oportuno. Ello trae como consecuencia la desestimación del recurso, sin perjuicio de que, vuelta a presentar la documentación completa al Registro, deba ser distinta la calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

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

10185

RESOLUCIÓN de 26 de mayo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Granada, don José Justo Navarro Chinchilla, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Iznalloz (Granada), a inscribir una escritura de declaración de obra nueva antigua y compraventa.

En el recurso interpuesto por el Notario de Granada don José Justo Navarro Chinchilla contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Iznalloz (Granada), don José E. Luzón Tello a inscribir una escritura de «declaración de obra nueva antigua y compraventa».

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Granada don José Justo Navarro Chinchilla el 2 de noviembre de 2007, de la que son otorgantes, de una parte, los esposos don Manuel R. G. y doña María Carmen P. F. y, de otra, don Manuel M. M., los primeros procedieron a declarar una edificación que se indica construida con anterioridad al año 1991, sobre la finca registral 1.521 del Registro de la Propiedad de Iznalloz, procediendo a venderla a don Manuel M. M. por determinado precio, del que se declara recibido una parte en metálico el 30 de octubre de 2007 y en cuanto al resto se expresa lo siguiente relativo a la forma de pago: «... se instrumenta mediante 6 cheques por importe total de... que me exhiben, y de los que yo, el Notario, extraigo testimonio para su incorporación a la presente matriz».

II

El 12 de diciembre de 2007 fue presentado dicho título en el mencionado Registro de la Propiedad y fue objeto de la siguiente calificación, que se transcribe parcialmente, únicamente en cuanto a los defecto que son objeto de impugnación:

«... Hechos:

El 12 de diciembre de 2007, con el asiento de presentación número 590 del diario 97, fue presentada la escritura antes referida.

1.º En dicha escritura se declara la obra nueva terminada de una nave sobre la finca registral número 1.521 del término municipal de Torre Cardela.

2.º La descripción de la obra nueva no expresa la superficie de solar que ocupa la edificación: Tal requisito no puede desprenderse de la suma de superficies por lo siguiente: La superficie construida de la nave en planta baja (275,29 m²) más el patio (75,91 m²) arrojan sumadas 351,2 m². La superficie del solar según el Registro es de 379,50 m². Existen, por tanto, 28,3 m² de diferencia cuyo destino se ignora.

3.º [...]

4.º Respecto a los medios de pago, no aparecen debidamente justificados: a) En primer término, porque uno de los cheques está emitido para pagar a persona distinta (parece que apellidada Q. T.), y b) Porque la calidad de la copia no permite ejercer la calificación en cuanto a los mismos.

Fundamentos de Derecho.

1.º El artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística permite la inscripción de obras nuevas terminadas, sin el requisito de la preceptiva licencia y certificado técnico que exige el artículo 46 del mismo Real Decreto, siempre que se acredite, entre otros medios por certificación del Ayuntamiento la terminación de la obra en fecha determinada, que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante y que no conste en el Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística