

**10976** *RESOLUCIÓN de 19 de abril de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Rosario y doña Carmen Crespo Boyer contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Novelda, doña María Teresa Sáez Sanz, a inscribir una escritura de disolución de comunidad en virtud de apelación de la Registradora.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Luisa Izquierdo Tortosa, en nombre y representación de doña Rosario y doña Carmen Crespo Boyer contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Novelda, doña María Teresa Sáez Sanz, a inscribir una escritura de disolución de comunidad en virtud de apelación de la Registradora.

### Hechos

#### I

Por escritura que autorizó el 3 de diciembre de 1986 el Notario de Novelda don Miguel Ángel Cuevas del Aldasoro, don José María García, don Francisco José Jiménez Patiño y doña Antonia Atala Belda Verdúa, como copropietarios de una casa sita en Novelda, calle Cardenal Cisneros, número 18, finca registral 5.162, procedieron a dividirla materialmente en dos y, a continuación, disolvieron la comunidad adjudicando al señor García una de las resultantes, que continuaba identificada con el número 18 de la calle Cardenal Cisneros, y a los otros comuneros la otra.

Al tiempo del otorgamiento la citada finca 5.162 figuraba inscrita en cuanto a doce veintinuevas partes indivisas (12/21) a nombre de los señores Jiménez y Belda por mitades indivisas entre ellos; una tercera parte indivisa (7/21) a nombre del señor García, 1/7 parte indivisa a nombre de doña Josefa María García Amorós y la restante 1/7 parte a nombre de don Francisco García Amorós. En la citada escritura el señor García invocó la titularidad de 9/21 partes indivisas por haber adquirido las participaciones correspondientes a los señores García Amorós en virtud de compra en convenio privado careciendo de título escrito e inscrito.

Por escritura otorgada el 5 de diciembre de 1990, en la misma ciudad de Novelda, ante el Notario don Francisco Benítez Ortiz, don José María García cedió a cambio de alimentos a doña Carmen y doña Rosario Crespo Boyer, por mitades indivisas entre ellas, dos fincas, entre ellas la que se había adjudicado en la disolución de condominio. Doña Carmen y doña Rosario Crespo Boyer promovieron expediente de dominio ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Novelda, en el que tras invocar su condición de propietarias de la finca adquirida en escritura de 5 de diciembre de 1990, y dado que esta formaba parte de la finca registral 5.162, solicitaron se declarara justificada su adquisición de las dos séptimas partes indivisas de esta última inscritas a nombre de doña Josefa y don Francisco García Amorós a fin de reanudar el tracto sucesivo interrumpido, lo que se declaró justificado por Auto de 2 de octubre de 1994, que causó en el Registro la inscripción 33.<sup>a</sup> de la citada finca registral 5.162, fechada el 30 de octubre de 1995.

Resulta del expediente que el mismo día se presentaron para su inscripción el testimonio del auto recaído en el expediente de dominio, que se inscribió, la escritura de cesión de bienes, cuya inscripción se suspendió, y la de división y disolución de comunidad que fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento por no comparecer todos los titulares de la finca según el Registro, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Novelda, 30 de octubre de 1995. La Registradora. Sigue la firma».

#### II

La Procuradora doña María Luisa Izquierdo Tortosa, en representación de doña Rosario y doña Carmen Crespo Boyer, interpuso recurso gubernativo frente a la transcrita nota de calificación y tras una detallada exposición de los antecedentes relacionados, alegó: Que el principio de tracto sucesivo proclamado por el artículo 20 de la Ley Hipotecaria tiene un aspecto meramente formal, no sustantivo, que se traduce en norma de procedimiento registral de modo que se exige la previa inscripción para «inscribir o anotar», pero que tal requisito no es necesario que exista en el momento de formalizarse el título, sino en el de procederse a su inscripción; que cuando los títulos se presentan para su inscripción, una vez reanudado el tracto registral de dos veintinuevas partes indivisas de la finca a favor de las recurrentes, todo está en orden al haberse subsanado el defecto de tracto existente al tiempo del otorgamiento del título pues en virtud de la adquisición a don José María García y el auto dictado

en el expediente de dominio acreditan la titularidad de nueve veintinuevas partes de la finca original, en tanto que los titulares de las otras doce veintinuevas partes comparecieron al otorgamiento; que la Registradora, al suspender la inscripción tanto de la escritura de disolución de comunidad como la de cesión patentiza la discordancia entre el Registro y la realidad, manteniendo una situación obsoleta, que nada soluciona y a nada conduce.

#### III

La Registradora, en su informe en defensa de la nota, alegó lo siguiente: que su calificación se limita a la escritura objeto de la misma, por lo que el resto de las consideraciones del recurrente que no se refieran a tal defecto no deben tomarse en cuenta; que a la hora de calificar ha tenido en cuenta la situación registral, de la que aparece como copropietarias doña Carmen y doña Rosario Crespo Boyer que no han comparecido en el otorgamiento del título calificado, lo que da lugar a la aplicación del párrafo segundo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria conforme al cual, en el caso de resultar inscrito el derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.

#### IV

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dictó Auto estimando el recurso y revocando la nota de calificación, en base a los siguientes fundamentos: Que aunque de forma imprecisa, la alegación de que no puedan ser discutidas en el recurso cuestiones que no se refieran estrictamente a los defectos consignados en la nota o se basen en documentos no aportados en tiempo y forma no puede estimarse pues las señoras Crespo Boyer tienen inscrito al tiempo de la calificación el dominio de dos veintinuevas partes indivisas de la finca con la misma fecha en que se denegó la inscripción recurrida por lo que aunque dicha titularidad no hubiera sido aducida en el expediente no puede ser alegada como cuestión nueva; que el requisito del tracto sucesivo es exigible al tiempo de solicitarse la inscripción y el defecto de tracto estaba solventado al tiempo de la solicitud pues en tal momento nada obstaba para la inscripción solicitada.

#### V

La Registradora apeló el auto presidencial del que disiente en lo tocante a que el requisito del tracto estaba solventado al tiempo de solicitarse la inscripción pues si bien las hermanas Crespo Boyer eran titulares registrales de una participación indivisa de la finca en aquel momento no han concurrido al otorgamiento del título que se pretende inscribir.

### Fundamentos de Derecho

Visto el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de 26 de julio de 1907, 9 de marzo de 1942, 11 de diciembre de 1991 y 6 de junio de 1994.

1. Otorgada escritura de división material de una finca y disolución de comunidad sin la intervención de dos de los titulares registrales, dueños cada uno según el Registro de una séptima parte indivisa de aquélla, aunque alegando uno de los otorgantes haberlas adquirido careciendo de título escrito, se adjudica a éste en pago de las cuotas inscritas a su nombre y de aquellas cuya titularidad invocaba, el pleno dominio de una de las fincas resultantes que, posteriormente, cede a otras dos personas por mitades indivisas. Los cesionarios instan expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido en cuanto a aquellas dos séptimas partes indivisas y declarada justificada su adquisición, se inscriben a su nombre. Presentada para su inscripción la escritura de división y disolución de comunidad, se deniega la misma por falta de tracto sucesivo.

2. El tracto sucesivo, considerado de forma casi unánime como uno de los principios básicos en los sistemas registrales de folio real y, por tanto, del nuestro, impone un enlace entre las sucesivas titularidades de los derechos inscritos, y plasma, desde el punto de vista normativo, en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria cuando exige que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

Aplicada la norma al caso planteado en su estricta literalidad, es cierto que no se cumple aquel principio, pues el dominio que por el título cali-

ficado se modifica y transmite aparece inscrito, en cuanto a dos concretas cuotas indivisas, a favor de personas distintas de las que lo otorgaron. Ahora bien, si de una interpretación estrictamente literal se pasa a otra teleológica, el mantener a través de los asientos registrales el necesario encadenamiento de las sucesivas titularidades de las fincas o derechos, no existen en este caso más obstáculos para tenerlo por cumplido que los que pueda plantear una buena técnica a la hora de practicar los asientos. Cabría, por tanto, diferenciar entre el tracto sucesivo material, el respeto a la cadena de titularidades, insoslayable salvo cuando se trata, precisamente, de reanudarlos por haberse interrumpido, y el tracto formal, el orden y contenido de los asientos a la hora de recoger aquella cadena, donde las exigencias, precisamente por el carácter instrumental de las formas, no pueden ser tan rigurosas.

3. Dado que en la misma fecha en que se deniega la inscripción de la escritura de división material de la finca y disolución del condominio, cuya calificación se recurre, se suspende también la de la posterior de cesión por el adjudicatario de la finca que en pago de su participación en la comunidad disuelta se le había adjudicado, y con igual fecha se inscribe el testimonio del auto judicial por el que se declara justificada la adquisición por las promoventes, cesionarias en la anterior, de las cuotas indivisas de la finca inscrita cuyos titulares no concurrieron al otorgamiento de la primera de aquellas escrituras, nada impedía, sino que más bien obligaba, a una calificación conjunta de todos los documentos tan evidentemente interrelacionados pues, como reiteradamente ha señalado este Centro directivo, para el logro de un mayor acierto en su calificación el Registrador ha de tomar en consideración el contenido de todos los documentos presentados con asiento vigente relativos a la misma finca. Y de ser así, lo que abona la postura del auto apelado de no considerar que el examen de esos documentos y su contenido supongan dar entrada en el recurso a cuestiones nuevas o documentos no aportados en tiempo y forma, claramente resulta que las cuotas indivisas cuyos titulares no concurrieron al otorgamiento del título que ha sido calificado de forma aislada, son las mismas que, junto con otras, determinaron la adjudicación en virtud de ese mismo título del pleno dominio de una concreta finca, posteriormente transmitida a quienes, como promoventes del expediente de dominio, han justificado la adquisición e inscrito aquellas cuotas que inicialmente sí impedirían, por razones de tracto sucesivo, la inscripción del título calificado. Por tanto, una vez justificada su adquisición e inscritas en virtud del título supletorio que es el auto aprobatorio del expediente de dominio, en el que claramente se reseñan las transmisiones habidas y la finalidad pretendida, lograr a través de esa reanudación del tracto interrumpido en su causante, ya fallecido, y en cuya posición jurídica se han subrogado en virtud de la cesión de los derechos resultantes por una transmisión posterior, la inscripción última en su favor de la finca de que son titulares, la cadena de éstos se completa a efectos de tracto material y tan sólo sería preciso, desde el punto de vista formal, darles un adecuado reflejo registral en los asientos a practicar, para lo que habrían de tomarse en consideración el contenido del conjunto de los documentos presentados.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el Auto apelado.

Madrid, 19 de abril de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

**10977** *RESOLUCIÓN de 20 de abril de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Gregorio Martín Caballero, Administrador de la comunidad de propietarios de la calle Paradinas, números 8, 10 y 12, de Madrid, en nombre del local de garajes perteneciente a la comunidad, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 4, don Rafael Izquierdo Asensio, a diligenciar un libro de actas del citado local de garajes.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Gregorio Martín Caballero, Administrador de la comunidad de propietarios de la calle Paradinas, números 8, 10 y 12, de Madrid, en nombre del local de garajes perteneciente a la comunidad, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 4, don Rafael Izquierdo Asensio, a diligenciar un libro de actas del citado local de garajes.

## Hechos

### I

El 14 de abril de 1998, se presentó en el Registro de la Propiedad número 4 de Madrid, escrito de la misma fecha, firmado por don Gregorio Martín Caballero, en concepto de Administrador de la comunidad de propietarios de la calle Paradinas, números 8, 10 y 12, de Madrid, en nombre del local de garajes perteneciente a esa comunidad, que consta inscrito como finca registral número 54.963, tomo 2.203, folio 83, libro 1.086, inscripción primera del citado Registro; con él se acompaña un libro de actas de dicha comunidad (local garaje) para su diligenciado, conforme al artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

### II

La anterior solicitud fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la legitimación del libro de actas presentado en este Registro de la Propiedad, junto con la presente instancia, al no constar en cuanto a la finca a que la misma se refiere, la número 54.963, tomo 2.203, libro 1.086 de la sección tercera, folio 82, local garaje aparcamiento, calle Paradinas, números 8, 10 y 12, la existencia de subcomunidad dividida a su vez en régimen de propiedad horizontal o que los estatutos hayan previsto la existencia de un órgano colectivo especial para la gestión de los intereses específicos de los propietarios del citado local (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1994). Contra la presente calificación puede interponerse recurso gubernativo, en el plazo de cuatro meses a contar desde la fecha de la presente nota, ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, conforme determina el artículo 113 del Reglamento Hipotecario. Madrid, 30 de abril de 1998. El Registrador de la Propiedad. Firmado: Rafael Izquierdo Asensio».

### III

Don Gregorio Martín Caballero, Administrador de fincas y de la comunidad de propietarios de la calle Paradinas, números 8, 10 y 12, en nombre del local de garajes, perteneciente a dicha comunidad, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la negativa del diligenciamiento del libro de actas perjudica a la comunidad, tanto la de propietarios como la del local-garajes. Que la fundamentación de la denegación no es consecuente ni congruente con el Real Decreto 1368/1992, de 13 de noviembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario (artículo 415) y del Reglamento Notarial. Que la comunidad de garajes es un conjunto inmobiliario subsumible dentro de la descripción que hace el artículo 415 del Reglamento Hipotecario. Que en apoyo de la legalización de los libros de actas presentados se citan las Resoluciones de 8 de julio de 1993 y 21 de mayo de 1997. Que conforme a las citadas Resoluciones y Real Decreto 1368/1992, se considera que un local de garaje, con varios usuarios y propietarios, con sus propias normas internas de administración, constituyen, de hecho, un conjunto inmobiliario, puesto que se compone de una superficie merecedora de ello. Que las relaciones entre todo el conjunto de usuarios y copropietarios deben estar regidas bajo el signo de la publicidad y ello lo deberá dar el libro de actas del local del garaje, ya que lo contrario podría dejar en indefensión a la mayoría de los usuarios y copropietarios. Que el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal es de aplicación analógica a estas situaciones (artículo 4 del Código Civil).

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota informó: Que el edificio señalado con los números 8, 10 y 12 de la calle Paradinas, de Madrid, aparece constituido en régimen de propiedad horizontal por su inscripción tercera, modificada por las inscripciones 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup>, y siendo uno de los elementos independientes el señalado con el número 186, local garaje aparcamiento. Que con fecha 12 de noviembre de 1997 se diligenció el libro de actas, número 1, de la comunidad de propietarios del edificio, según nota al margen de la inscripción 3.<sup>a</sup> Que en la nota de calificación se cometió error al indicar el plazo para interponer recurso gubernativo y ante quién, ya que en este recurso rige lo dispuesto en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario. Que como fundamentos de derecho se citan: 1.º Que conforme a lo dispuesto en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, en el presente caso es evidente que al constituir el edificio en régimen de propiedad horizontal, no se creó ninguna subcomunidad respecto del elemento 186, local garaje aparcamiento, como resulta tanto