

Que no se ha sometido a calificación la escritura de asunción de deudas, autorizada ante el Notario de Barcelona, don Amador López Baliña el día 27 de septiembre de 1995, lo que es crucial para conocer si el acto de cesión se acoge o no a los principios de buena fe. Que se ha infringido el artículo 1529 del Código Civil.

V

El Notario autorizante de las escrituras de opción y posterior compraventa emitió el preceptivo informe.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña desestimó el recurso interpuesto, confirmando la nota del Registrador, por entender que el mismo está presentado fuera de plazo, ya que la nota de calificación es de fecha 26 de octubre de 1999 y el recurso se presenta el 24 de febrero de 2000, y, además, por no poder interponerse recurso contra una nota que no es de suspensión ni de denegación, sino de despacho.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose, en esencia, en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.859 y 1.884 del Código Civil, 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento, tanto en la redacción que dio a éstos el Real Decreto 1867/1988, como en su redacción anterior, que es la actualmente vigente, así como la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000 y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de junio de 1986; 29 de septiembre de 1987; 5 de mayo y 22 de septiembre de 1992, y 8 de junio y 30 de septiembre de 1998.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Figura inscrito en el Registro sobre determinadas fincas un derecho de opción de compra. Después de la inscripción del derecho de opción figura sobre las fincas una anotación de embargo. Se presenta en el Registro una escritura por la que el optante ejercita su derecho y el optatario consiente en dicho ejercicio. Además de las cláusulas correspondientes al ejercicio de tal derecho, se dice en la escritura que, a efectos de la cancelación de las anotaciones de embargo, la entidad optante «retiene y cede al titular registral de las anotaciones el derecho de crédito que se compensa como resultado de la presente operación hasta el límite de la cuantía de la anotación». Presentada la escritura anterior en el Registro, se inscribe la misma, sin aludirse a ninguna otra operación registral. La optante recurre la no cancelación de las anotaciones de embargo. El Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso por entender que el mismo está presentado fuera de plazo, ya que la nota de calificación es de fecha 26 de octubre de 1999 y el recurso se presenta el 24 de febrero de 2000, y, además, por no poder interponerse el recurso contra una nota que no es de suspensión ni de denegación, sino de despacho. El recurrente apela el Auto presidencial.

2. En cuanto al plazo de interposición del recurso, debe concluirse que, siendo nula la reforma del artículo 113 del Reglamento Hipotecario producida por el Real Decreto 1867/1998, según la Sentencia del Tribunal Supremo señalada en el «vistos», el plazo aplicable es el de cuatro meses que establecía dicho artículo antes de la expresada reforma, por lo que el recurso está interpuesto dentro de plazo.

3. Por lo demás, para cancelar derechos posteriores al ejercicio de la opción, como ha dicho ya este Centro Directivo, se requiere la consignación o depósito del íntegro precio de la opción a favor de los titulares de tales derechos, o el consentimiento de los mismos, que de la escritura presentada no resulta, pues dicho precio pasará a ocupar por subrogación real la posición jurídica que al inmueble correspondía (cfr. por analogía artículos 1504 del Código Civil, 131.17.a) de la Ley Hipotecaria y 175.6 de su Reglamento), de modo que los derechos que antes convergían sobre éste, pasan ahora a recaer sobre aquél, y todo ello sin perjuicio de que en su caso quizá pudiera estimarse que el derecho de opción está establecido en función de garantía vulnerando la tradicional prohibición del pacto comisorio que sigue vigente en nuestro ordenamiento, tal como confirman los artículos 1859 y 1884 del Código Civil.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Madrid, 11 de junio de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Cataluña.

16325 *RESOLUCIÓN de 12 de junio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Francisco Barrios Fernández, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Telde número 2, doña Cristina Casado Portillo, a inscribir una escritura de compraventa con subrogación de hipoteca y modificación de préstamo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Francisco Barrios Fernández, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Telde número 2, doña Cristina Casado Portillo, a inscribir una escritura de compraventa con subrogación de hipoteca y modificación de préstamo.

Hechos

I

El 27 de diciembre de 2001, mediante escritura otorgada ante don Francisco Barrios Fernández, Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Jorge Alexis Q.M. compra una finca urbana a determinados cónyuges con subrogación de hipoteca y modificación de préstamo.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Telde número dos, fue calificado con la siguiente nota: «Con referencia al documento presentado en esta oficina bajo el número 368 de entrada, del año 2002; autorizado ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Francisco Barrios Fernández, el 27 de diciembre de 2001, bajo el número 4.654 de protocolo; se pone en su conocimiento que el mismo ha sido calificado como defectuoso, contra cuya calificación se podrá interponer recurso en el plazo de un mes desde su notificación, ante este Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado (artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria); suspendiéndose su inscripción, por observarse el siguiente defecto subsanable: Acreditar inscripción en el Registro Civil del estado de separación de la parte compradora (artículo 266 del Reglamento del Registro Civil). Telde, 20 de febrero de 2002. La Registradora, Cristina Casado Portillo».

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que no es necesario acreditar por certificación del Registro Civil la condición de separado judicialmente, según los artículos 159 y 187-3 del Reglamento Notarial. 2. Que son contrarias a dicha exigencia las Resoluciones de 16 de diciembre de 1994 y 5 de julio de 1995.

IV

La Registradora en defensa de la nota informó: 1. Que la doctrina de la Resoluciones de 16 de noviembre de 1994, y 5 de julio de 1995, confía en la simple declaración del particular adquirente y sin prueba alguna, la aplicación de todo un estatuto jurídico que tendrá lugar en el momento en que se inscriba el bien con carácter privativo, dado que está, dicha inscripción, bajo la salvaguardia de los Tribunales y perjudica a terceros (artículos 1, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria). Que en la interpretación que las Resoluciones citadas hacen del artículo 266 del Reglamento del Registro Civil, no parece acorde con la Sección cuarta del capítulo segundo del título quinto del Reglamento del Registro Civil. Que el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil, se está refiriendo a hechos que afectan al régimen económico del matrimonio y, entre estos hechos es indudable que sí se encuentra la adquisición de bienes en la que pueda quedar afectada la sociedad de gananciales, como es el caso de la adquisición por quien dice estar separado, situación esta que por imperativo del artículo 263 del Reglamento del Registro Civil, debe haber sido inscrita. 2. Que la separación judicial es un supuesto no contemplado en el artículo 3363 del Reglamento del Registro Civil, y, por tanto, su inscripción debe acreditarse. 3. Que, por último, hay que señalar lo que dice el artículo 222.3.º II de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Fundamentos de Derecho

Vistos: Resoluciones de 2 de febrero de 1985; 16 de noviembre de 1994, y 5 de julio de 1995.

Se plantea en este recurso una cuestión ya resuelta por este centro directivo cual es la de decidir si debe acreditarse la inscripción en el Registro Civil de la condición de separado judicialmente del comprador, y no procede ahora sino confirmar el criterio negativo hasta ahora sostenido por esta la Dirección General (víd. Resolución de 20 de febrero de 1985; 16 de noviembre de 1994 y 5 de julio de 1995).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota 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 Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésimo cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 12 de junio de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Telde.

16326 *RESOLUCIÓN de 13 de junio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante, don Francisco Javier Tejeiro Vidal, contra la negativa del Registro de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de ampliación y división de una nave sujeta a régimen de propiedad horizontal, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante don Francisco Javier Tejeiro Vidal, contra la negativa del Registro de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de ampliación y división de una nave sujeta a régimen de propiedad horizontal, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos**I**

En escritura otorgada ante el Notario de Alicante don Francisco Javier Tejeiro Vidal, el 21 de septiembre de 1999, don Vicente Pastor Pérez, actuando en representación de la «Caja de Ahorros del Mediterráneo», tras manifestar que su representada es dueña de la nave industrial núm. 2 perteneciente a un grupo de cinco en régimen de propiedad horizontal, que tiene una extensión de 587,86 metros cuadrados, y una cuota de participación con relación a la finca general de la que forma parte del 16,26 por 100, declara la ampliación de dicha nave añadiendo una entreplanta de unos 298 metros cuadrados y realiza la subdivisión de la edificación resultante en dos, repartiendo entre ellas la cuota correspondiente a la primera, fundándose en el artículo 4 de los Estatutos de Propiedad Horizontal que establece que «Todas las naves podrán ser objeto de división material, bien para formar otras más reducidas o independientes, o bien para aumentarlas en superficie, mediante la correspondiente segregación, agrupación o agregación (según los casos, de otros colindantes del propio edificio) sin la necesidad del consentimiento de los demás titulares de las restantes naves, con la consiguiente redistribución de cuotas en su caso y sin que ello suponga alteración alguna de las cuotas de participación de las restantes naves».

A la escritura se acompaña certificación de arquitecto técnico visada por el colegio oficial correspondiente para acreditar la existencia y antigüedad de la entreplanta y certificación catastral de la nave, que no recoge dicha entreplanta.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante, n.º 3, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento, por los siguientes defectos: 1. Falta presentar a liquidación la ampliación de obra nueva y acompañar la carta de pago del impuesto. 2. Falta el consentimiento unánime del resto de copro-

pietarios para la declaración de obra nueva y división, así como la fijación de cuotas. 3. Falta testimoniar o acompañar la licencia municipal de obra y el certificado del arquitecto que acredite que la obra declarada es conforme al proyecto para el que se obtuvo la licencia. La certificación catastral recoge obra nueva igual que el Registro de la Propiedad. La precedente nota calificatoria se extiende a petición expresa de la Notaría autorizante. Contra la presente nota y en el plazo de tres meses a contar desde su fecha, cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la forma a que se refieren los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Alicante a 9 de noviembre de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

III

El Notario autorizante de la escritura, don Francisco Javier Tejeiro Vidal, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1. Que respecto al primer defecto, tanto de los preceptos legales como de las Resoluciones de la Dirección General (entre ellas la de 21 de octubre de 1987), resulta que es suficiente que el documento contenga nota firmada por el liquidador que acredite el pago, prescripción o exención, no pudiéndose suspender la inscripción so pretexto de error o deficiencia en la liquidación, sin perjuicio de dar parte a Hacienda. 2. Que en cuanto a la necesidad de consentimiento unánime de todos los copropietarios para la división de un local y fijación de las nuevas cuotas, si bien ello sería así con base en el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, hay que tener en cuenta que el titular de la nave en cuestión goza en los Estatutos de una cláusula reservada e inscrita según la cual dicha nave puede ser objeto de división material sin necesidad de consentimiento de los demás con la correspondiente redistribución de cuotas, cláusula admitida por Resolución de 31 de enero de 1987. La nota habla también de la necesidad de tal consentimiento para la «declaración de obra nueva», pero aquí no hay tal, sino sólo «declaración de la ampliación» de la nave en cuestión, sus «elementos arquitectónicos, instalaciones y servicios» (artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal), y corresponde al dueño el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases que estén comprendidas dentro de sus límites y le sirvan exclusivamente. Por tanto el Registrador aplica a lo que llama «declaración de obra nueva», el criterio riguroso del artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal cuando se está ante una modificación de elementos arquitectónicos e instalaciones o servicios de un piso o local, del artículo 7 de la misma Ley. 3. Que en cuanto al tercer defecto la certificación catastral se invoca para acreditar la referencia catastral correspondiente, no la antigüedad de la ampliación de la edificación, la cual se acredita en la forma prevista en el artículo 52 del Real Decreto 1093/97, con certificación técnica visada por el Colegio y legitimada por el Notario que prueba la terminación de la obra en fecha anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiere podido incurrir el edificante.

IV

El Registrador de la Propiedad de Alicante número 3, en defensa de la nota, informó: Que la autoliquidación sólo se ha practicado en lo relativo a la división horizontal, no en lo relativo a la obra nueva y, en aplicación del artículo 254 de la Ley Hipotecaria ninguna inscripción se hará en el Registro sin que se acredite previamente el pago de los impuestos correspondientes. Si la obra nueva estuviese documentada en una escritura y la división horizontal en otra, se exigiría la correspondiente liquidación de cada una por ser hechos imponible distintos y nadie pretendería que por haberse presentado la segunda en la oficina liquidadora no habría lugar a presentar la primera. Que la cláusula estatutaria que permite al titular de la nave dividirla materialmente o aumentarla en superficie mediante la correspondiente segregación, agrupación o agregación, según los casos, de otras colindantes del propio edificio, sin el consentimiento de los demás titulares con la consiguiente redistribución de cuotas, está pensando en incrementos de superficie derivados de la agrupación o segregación de otras naves, pero no en la ampliación por nueva construcción. Se trata por tanto de una modificación del título constitutivo pues se incrementa la superficie de los elementos privativos y ello ha de llevar consigo una reducción de la cuota de los demás elementos para respetar la proporcionalidad en la contribución a los gastos comunes y, por otro lado, conforme al artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura del edificio afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. Que la división de una