

por el cambio de denominación y las transformaciones, pues tal acreditación se habrá realizado ante el Registrador Mercantil que ha realizado las correspondientes inscripciones, no siendo competencia del Registrador de la Propiedad tal control, sin perjuicio de que pueda poner en conocimiento de la autoridad fiscal lo que estime conveniente,

Esta Dirección General, ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto presidencial, con revocación de la calificación del Registrador.

Madrid, 5 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

**19783** *RESOLUCIÓN de 6 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Ribes Monfort, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar número 1, don Francisco José Florán Fazio a inscribir una escritura de subdivisión de elemento horizontal.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Ribes Monfort, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar número 1, don Francisco José Florán Fazio a inscribir una escritura de subdivisión de elemento horizontal.

#### Hechos

##### I

El 17 de diciembre de 1984, mediante escritura otorgada ante don Juan de Molina Juyol, Notario de Lloret de Mar, don Enrique Carcereny Beltrán, promotor, procedió a la subdivisión del elemento 196 de un local, en planta baja, de una finca en régimen de propiedad horizontal sita en Lloret de Mar, en 27 departamentos susceptibles de aprovechamiento independiente.

##### II

Presentada la copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Lloret de mar número 1, fue calificada con la siguiente nota: «Examinado el precedente documento se devuelve el presentante, sin practicar operación alguna, por ser contrario al artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, por faltar consentimiento de Junta de Propietarios y artículo 20 de la Ley Hipotecaria por ser don Enrique Carcereny Beltrán solamente titular de la participación de 2,6755 de la finca. Es defecto insubsanable y no procede anotación preventiva. Contra esta nota de calificación se puede interponer recurso gubernativo ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en el plazo de cuatro meses, por el procedimiento establecido en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, y 112 y siguientes de su Reglamento. Lloret de Mar, 9 de enero de 2002.—El Registrador. Firma ilegible.»

##### III

Don José Ribes Monfort interpuso recurso gubernativo contra la citada calificación, y alegó: 1.º Que existe el consentimiento de la Comunidad de Propietarios derivada, tanto de sus actos expresos como de los concluyentes o tácitos, desde el momento en que todos los propietarios de la comunidad, año tras año y desde el año 1985 han consentido el estado físico de la finca en que no sólo consta la subdivisión del elemento horizontal número 196 en varios locales y elementos independientes, sino que además consta que dicho elemento fue gravado por una servidumbre de paso semipúblico respecto al edificio colateral. Que la facultad de comunicar ambas fincas registrales independientes y subdivisión del elemento horizontal 196 en varias dependencias independientes fue reservada por el dueño de la finca, como consta en la escritura de obra nueva y declaración horizontal de 7 de noviembre de 1979, otorgada ante el Notario de Lloret de Mar, don Wladimiro Gutiérrez Álvarez, según consta en la cláusula tercera. Que en los listados aprobados por la Junta de Propietarios consta la asignación de un número, con la expresión local y coeficiente, que coincidiendo estos últimos con los que constan inscritos como fincas registrales independientes, en la medida que el promotor fue vendiendo partes indivisas con expresión del número de local, a terceros y el Registrador por

cada venta ha abierto una finca registral individual. Que la sentencia de 20 de junio de 2001 de la Audiencia Provincial de Girona, recurrida en casación, viene a legitimar los locales como fincas independientes de la declaración de propiedad horizontal y no como integrantes de una comunidad proindivisa romana. 2.º Que no es de aplicación el artículo 20 de la Ley Hipotecaria porque la inscripción de la citada escritura no afecta a la declaración, transmisión, gravamen modificación o extinción del dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, sino que más bien se pretende que sean completados los datos registrales ya existentes en cada una de las fincas registrales independientes que ya han venido inscribiéndose en la medida que el promotor ha ido vendiendo las cuotas del elemento horizontal número 196, en las que consta detallado el número del local y el coeficiente asignado a cada uno de ellos, omitiendo la superficie en metros cuadrados, que consta en las escrituras de venta pero no está inscrita, lo cual completa lo ya existente en el Registro. Que la relevancia de dicho extremo, la anotación del dato omitido: La superficie de los locales, está relacionada con la escritura de obra nueva y propiedad horizontal y estatutos de la finca comunicada y colateral al establecer un sistema de contribución de los elementos de uso común proporcional a los metros cuadrados de superficie de los locales y demás dependencias independientes.

##### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota informó: 1.º Que el recurrente carece de legitimación activa, según dispone el artículo 325 de la Ley Hipotecaria. Que el hecho de que el señor Ribes sea titular junto con su esposa, en régimen de gananciales, de algunas cuotas indivisas del local, objeto de la escritura calificada no le da legitimación activa suficiente para recurrir la denegación de la inscripción de una escritura en la que él no es parte. 2.º Que por lo que se refiere al fondo de la cuestión, se trata de una subdivisión de un elemento susceptible de aprovechamiento independiente de un edificio en régimen de propiedad horizontal, realizado sin que se hubiera atribuido en el asiento correspondiente tal facultad al edificador y sin el preceptivo acuerdo de la Junta de vecinos, previsto en el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960. 3.º Que la escritura ahora calificada ya fue objeto de calificación en 1985, y ante la imposibilidad de su inscripción, el titular del inmueble optó por transmitir no locales concretos, sino cuotas indivisas del local general, constituyendo éste una comunidad romana, sin que se hiciera constar en el Registro ninguna determinación de ninguna otra característica. Por ello en la actualidad la organización del dominio del inmueble, según consta en el Registro de la Propiedad es ajeno a cualquier otra situación de hecho convenida por los condueños. 4.º Que por lo que se refiere al tracto sucesivo, en la actualidad es imposible inscribir la escritura de subdivisión del local realizada por el señor Carcereny, cuando era propietario único del inmueble, porque en la actualidad no es titular exclusivo de la finca y para realizar actos de dominio es necesario el acuerdo unánime de los condueños, artículo 397 del Código Civil. En consecuencia, se requería el acuerdo unánime de todos los condueños y el consentimiento también unánime de los dueños de los distintos departamentos susceptibles de aprovechamiento independiente que constituyen el edificio dividido en régimen de propiedad horizontal.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 397 del Código Civil, 5, 8, 11 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal y 20, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria, así como las sentencias del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1976 y 19 de julio de 1993 y las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de junio y 18 de julio de 1995, 19 de febrero de 1999 y 21 de septiembre de 2000.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

En 1985 se presentó en el Registro escritura por la que el titular registral de un local comercial subdividía dicho local en otros independientes. Al no contar con autorización de la Comunidad de Propietarios, ni estar prevista en los Estatutos dicha subdivisión sin tal licencia, el Registrador no practicó la inscripción. Por ello, el titular del local fue enajenando distintas participaciones indivisas del repetido local, sin que de las inscripciones resulte la concreción de tal cuota en ninguna superficie concreta.

Se vuelve a presentar ahora la primitiva escritura, denegándose la inscripción por no tener el consentimiento de la Comunidad ni ser el otorgante el único partícipe en la finca que se divide. Contra dicha calificación recurre no el que otorgó la división ni el presentante, sino el titular de una de las participaciones vendidas.

2. Alega el Registrador que el recurrente no está legitimado para recurrir. Ello no es así, pues, al ser el recurrente el titular de tres de los elementos subdivididos tiene interés en el asunto, aunque no sea el presentante ni el otorgante, y siendo interesado, tanto el Reglamento Hipotecario en la redacción anterior a la vigente, fecha en que se realizó la calificación (cfr. artículo 112), como la Ley Hipotecaria actual, vigente al tiempo de presentación del recurso (cfr. artículo 325) le conceden legitimación para el mismo. Ahora bien, ello no quiere decir, como alega el recurrente, que se le ha causado indefensión al no notificarle la calificación pues, sobre ser la misma anterior a la Ley 24/2001, el Registrador no puede saber todas las personas que pueden hipotéticamente tener tal interés para realizar dicha comunicación.

3. Entrando en el fondo del problema planteado, el recurso no puede prosperar. El consentimiento de la Comunidad no existe a efectos registrales, pues, aunque el recurrente alegue que ha prestado dicho consentimiento en diversas ocasiones, tanto de forma expresa como tácita, el mismo no figura reflejado en documento alguno que se haya presentado para la calificación, por lo que no puede ser tenido en cuenta para ella (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). En cuanto al defecto consistente en que el otorgante no es el único dueño del local dividido, también debe ser mantenido por imperativo del artículo 397 del Código Civil.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación del Registrador.

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, 6 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Lloret de Mar.

**19784** RESOLUCIÓN de 7 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Deval Internacional, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario número 1, don José Manuel Muñoz Roncero, a inscribir una escritura de segregación.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Jiménez del Valle, en nombre «Deval Internacional, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario número 1, don José Manuel Muñoz Roncero, a inscribir una escritura de segregación.

## Hechos

### I

El 13 de septiembre de 2001, ante don Francisco Javier Monedero San Martín, Notario de Madrid, «Deval Internacional, Sociedad Anónima», otorga escritura por la que segrega de la finca registral 951, la siguiente porción de terreno «urbana: parcela o solar del casco de Corralejo, término municipal de La Oliva. Tiene una superficie de 202 metros y 56 decímetros cuadrados. Linda Oeste, finca catastral 07955 07; Sur, calle Almirante Nelson; Este, calle Almirante Carrero Blanco y al Norte finca catastral 07955 05. Dicha parcela que se segrega está identificada catastralmente con el número 0795506FS1709N 0001 FG».

### II

Presentada copia de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario número 1, fue calificado con la siguiente nota: «Calificado desfavorablemente en precedente documento otorgado el 13 de septiembre de 2001, por el Notario de este Madrid, don Francisco Javier Monedero San Martín, con el número 4.910 de su protocolo, presentado nuevamente bajo el asiento 750, diario 43, en unión de Acta de Manifestación autorizada el 19 de octubre de 2001, por el Notario de este Puerto, don Francisco Bañegil Espinosa, con el número 1.544 de su protocolo, de Acta de Protocolización de notificación del Ayuntamiento de La Oliva, autorizada el 27 de noviembre de 2001, por el Notario de este Puerto, don Francisco Bañegil Espinosa, con el número 1.805 de su protocolo, y de certificado expedido el 4 de diciembre de 2001, por don Rafael López

Orive, Jefe de la Demarcación de Costas de Canarias, el Registrador que suscribe, suspende la inscripción, por observarse los siguientes defectos subsanables: 1) No se acredita el alegado acto presunto, de conformidad con lo dispuesto en el número 5 del artículo 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción de la Ley 4/1999, de 13 de enero. Fundamentos jurídicos (artículo 166 del Decreto-ley 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias («Boletín Oficial de Canarias» de 15 de mayo de 2000), y artículo 43 de la Ley 30/1992. 2) No se acredita el haber obtenido la Licencia Municipal de Segregación de conformidad con lo dispuesto en el número 2 del artículo 82 y artículo 166.1.a), del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias («Boletín Oficial de Canarias» de 15 de mayo de 2000), y artículo 78 del Real Decreto 1093/1977, de 4 de julio, que exige para los actos de segregación o división de terrenos que se acredite el otorgamiento de la licencia prevista por la legislación urbanística aplicable o la declaración municipal de innecesariedad que deberá testimoniarse literalmente en el documento, resultando que en el título el Notario autorizante no la testimonia ni el interesado aporta la licencia o declaración de su innecesariedad. 3) Asimismo no se hace constar en la finca segregada el lindero naciente, de conformidad con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento Hipotecario, contra la anterior calificación, podrá recurrirse gubernativamente, dentro del plazo de tres meses, a contar desde la fecha de la nota, por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias. Este escrito deberá presentarse en este Registro, y el mismo expresará sucintamente los derechos y fundamentos de Derecho, determinará con claridad y precisión los extremos de la nota del Registrador que van a ser objeto de reclamación y se indicará un domicilio dentro del territorio del Tribunal Superior de Justicia de Canarias para notificaciones. A este escrito se acompañarán los documentos calificados o testimonio bastante de los mismos. Puerto del Rosario, 26 de diciembre de 2001. El Registrador, José Manuel Muñoz Roncero.»

### III

Don Manuel Jiménez del Valle, en representación de «Deval Internacional, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1) Que por aplicación del artículo 166.5.c) del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, la licencia fue concedida en aplicación del llamado silencio positivo por haber transcurrido más de tres meses para que el Ayuntamiento de La Oliva contestara. Que el artículo 43.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, regula la forma de acreditarse los actos administrativos que han de entenderse plenamente confirmados en los casos del silencio positivo (actos presuntos). El régimen de esta Ley es aplicable y obligatorio a las Corporaciones Locales, en virtud de lo dispuesto en los artículos 1 y 2. Que frente a la necesidad de acreditar el acto presunto, el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en sentencia de 17 de febrero de 1999 interpreta su alcance. Que, por tanto, el acto presunto se ha producido, es eficaz y despliega todos sus efectos en el ordenamiento jurídico, debiendo entenderse plenamente otorgada la licencia de segregación por haber transcurrido el plazo máximo para resolver. 2) Que el propio artículo 43 de la Ley 30/1992 señala en su apartado tercero que la estimación por silencio positivo «tiene a todos los efectos la consideración de acto administrativo finalizado de procedimiento» y continúa que la administración sólo podrá resolver en forma expresa posterior al plazo legal fijado «en sentido confirmatorio del mismo», y produce sus efectos desde el vencimiento del plazo máximo en que deba dictarse y notificarse la resolución expresa sin que la misma se haya producido. Que, por tanto, la calificación del Registrador es errónea al considerar que no existe licencia de segregación, cuando los preceptos mencionados se desprenden lo contrario por mandato legal. 3) Que se incorporó a la escritura acta notarial que protocoliza el documento público del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Oliva en la que resuelve el 13 de noviembre de 2001 varias solicitudes de segregación de 18 de julio del mismo año. Que se acredita por medios admisibles en derecho la existencia del vencimiento del plazo máximo para resolver en el que debe dictarse y notificarse la resolución expresa. 4) Que las menciones a la no acreditación de la licencia de segregación de conformidad con el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no son de aplicación al caso de haber obtenido licencia de segregación por aplicación del instituto del silencio administrativo positivo como se ha relatado. Que dichas menciones no pueden ser interpretadas en sentido contrario a las normas con rango de Ley que se han señalado en este recurso.