

el Juzgado de Primera Instancia, número 5 de Lleida, en el procedimiento Ordinario 519/2001, se estimó parcialmente la petición de los demandantes, y se acuerda librar mandamiento al Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 5. La referida Interlocutoria judicial fue objeto de recurso de apelación por los demandados ante la Audiencia Provincial de Lleida (Rollo de apelación 116/2002), dictándose Interlocutoria de 4 de abril de 2002, por la que se desestimó el recurso de apelación, confirmándose íntegramente el auto recurrido con imposición de costas. Que se da la circunstancia que la tesis mantenida por la Registradora de la propiedad es la misma que ante la sala se argumentó por los demandados. 2.º Que la calificación negativa carece de fundamento sólido y suficiente para denegar lo decretado por el Juzgado, precisamente por las razones expuestas en la Interlocutoria de la Audiencia Provincial antes citada. Que, además se da la circunstancia que las tres primeras fincas figuran en el Registro de la Propiedad a nombre de los demandados y, las fincas descritas en cuarto y quinto lugar figuran a nombre de una sociedad produciéndose el cambio de titularidad de estas dos sin conocimiento ni consentimiento de los demandantes que estaban en la confianza del íntegro cumplimiento del contrato de permuta. 3.º Que se estima que el criterio resolutorio de la señora Registradora no se ajusta a derecho, no solo por lo expuesto anteriormente, sino porque se hace tabla rasa del contenido del artículo 726 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000. Que la medida adoptada por el Juez es coherente por la posición adoptada por los codemandados en el proceso respecto a la titularidad dominical de las viviendas, a fin de evitar que puedan ser enajenadas a terceras personas.

IV

La Registradora de la Propiedad en defensa de la nota, informó: 1.º Que se aportan por la recurrente las Interlocutorias que no se presentaron ni pudieron tenerse en cuenta en la calificación y, si bien no implican la modificación de esta, se hace referencia a las mismas teniendo en cuenta las Resoluciones de 6 de abril de 1987 y 29 de diciembre de 1992. 2.º Que en este caso la anotación preventiva de la demanda no tendría otro fin que garantizar la entrega de una cantidad líquida y unos planos, cuando dicha anotación solo podría admitirse si de ella puede derivar una mutación jurídico real. Que así se desprende de los artículos 42.1.º de la Ley Hipotecaria y 725 de la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil. Que si bien la jurisprudencia señala que en el artículo 42.1.º, no solo se comprenden las demandas sobre acciones reales, sino que permite también acciones personales que implican vocación o «llamada al derecho real» (ius ad rem), se estima que no cabe anotación de demanda sobre mera reclamación de cantidad y entrega de planos, como se deriva de las Resoluciones de 21 de julio de 1998, 19 y 20 de mayo de 1999 y 4 de abril de 2000, entre otras. Que la afeción que habla el artículo 1.911 del Código Civil, no tiene relevancia mientras no se haya concretado en bienes específicos por vía de embargo. 3.º Que en cuanto a la alegación del recurrente que el Registrador hace tabla rasa del artículo 720 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, hay que oponer: 1. Que si bien el ámbito de la anotación preventiva de la demanda ha sido ampliado por la Doctrina científica y la Dirección General de los Registros y del Notariado, la acción ejercitada ha de ser real o implicar una vocación al derecho real. 2. Que aunque el Juez puede señalar las medidas que crea convenientes, no puede desconocer la función propia del Registro. 3. Que la sentencia que en su día se dicte, tiene que ser congruente con la demanda y en la demanda sólo ejercitará: Reclamación de cantidad y acción de cumplimiento de contrato por lo que respecta a la obligación de hacer entrega del Proyecto de Memoria; sin que la demanda esté destinada a provocar un cambio en la titularidad de las viviendas. 4. Que en cuanto a la denegación por el motivo de constar inscrita la finca a favor de persona distinta, hay que manifestar que los principios de legitimación, tracto sucesivo y prohibición de indefensión obligan a mantener la calificación, y de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, cabe denegar la anotación solicitada. Que de practicarse la anotación se vulneraría el artículo 23 de la Constitución Española (Resoluciones de 20 de septiembre de 1990 y 24 de septiembre de 1991, 19 de febrero de 2000 y 14 de mayo de 2001, entre otras).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1, 30, 38 y 42.1 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de marzo y 21 de julio de 1998 y 19 y 20 de mayo de 1999.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se presenta en el Registro mandamiento para la anotación pre-

ventiva de demanda. En el suplico de la demanda, cuya copia se acompaña, se solicita el abono de determinadas cantidades, así como «entregar a los actores el proyecto de tres casas», para supervisar el mismo, al efecto de determinar si el demandado iba a construir según lo acordado con el demandante. La Registradora deniega la inscripción a) Por no suponer la demanda una futura alteración registral, y, b) Respecto a dos fincas, por estar inscritas a nombre de persona distinta de los demandados.

2. El primero de los defectos ha de ser confirmado. Como ha dicho reiteradamente esta Dirección General, aunque el ámbito de la anotación preventiva de demanda ha sido ampliado por la doctrina científica y por la de este Centro Directivo, es lo cierto que, a lo más que puede llegarse es a abarcar aquellas demandas cuya estimación pudiera producir una alteración en la situación registral, pero, en modo alguno, pueden incluirse aquellas otras, como la ahora debatida, en la que únicamente se solicita proporcionar al demandante los planos de una construcción futura. Ello no obsta para que, si en el futuro se solicitara la traslación de propiedad de dichas casas, pudiera anotarse la demanda, si se obtiene el mandamiento correspondiente.

3. Igual ha de concluirse respecto al defecto segundo, pues, como también ha declarado reiteradamente esta Dirección, los principios constitucionales de protección jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión (artículo 24 de la Constitución Española) y, paralelamente y, en el ámbito registral, el principio de salvaguarda judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), junto con los de tracto sucesivo y legitimación (artículos 20 y 38.3 de la Ley Hipotecaria), impiden la práctica de la anotación solicitada sobre bienes inscritos a favor de persona que no ha sido parte en el procedimiento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación de la Registradora.

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, 2 de octubre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Lleida número 4.

22147 *RESOLUCIÓN de 4 de octubre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Torredembarra, don Ricardo Cabanas Trejo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar número 1, don José-Francisco Floran Fazio, a inscribir un acta notarial de finalización de obra.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Torredembarra, don Ricardo Cabanas Trejo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar número 1, don José Francisco Floran Fazio, a inscribir un acta notarial de finalización de obra.

Hechos

I

Por acta autorizada ante el Notario de Torredembarra don Ricardo Cabanas Trejo, el día 21 de febrero de 2002, se protocoliza certificación del arquitecto de finalización de obra, para su reflejo en el Registro de la Propiedad, en el que consta inscrita la obra nueva en construcción. En dicha acta se hace constar «la ejecución material de las 49 viviendas relacionadas en la página primera se ha realizado bajo nuestra dirección de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable de obligado cumplimiento».

II

Presentada la anterior acta en el Registro de la Propiedad de Lloret de Mar número 1 fue calificada con la siguiente nota: «Hechos. unico: El certificado del técnico competente no dice que haya concluido la obra de acuerdo con la licencia y el proyecto aprobado. Fundamento de Derecho. unico: Artículo 47 en relación con el 46 del Decreto 1093/97 de 4 de julio, artículo 14 de la Ley del Parlamento de Cataluña de 29

de noviembre de 1991, Decreto de la Generalitat de Catalunya de 18 de abril de 1984, según doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 10 de abril de 1995. Es defecto subsanable y no se extiende anotación preventiva por no solicitarse. La forma de subsanar el defecto es la presentación del certificado del técnico competente con los requisitos que exige la legislación citada. Esta resolución se notificará al Notario autorizante por telecopia, al presentante y al interesado. Contra esta nota de calificación se puede interponer recurso gubernativo en el plazo de un mes a partir de la notificación ante la Dirección General de Registro y Notariado por el procedimiento regulado en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. El plazo del asiento de presentación será objeto de prórroga por 60 días a partir de la última notificación. Lloret de Mar, a 19 de marzo de 2002. El Registrador. Firma legible.»

III

El Notario autorizante de dicha acta, don Ricardo Cabanas Trejo interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que los artículos 46 y 47 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de Julio distinguen con claridad entre el edificio declarado en construcción y aquel que ya se declara concluido. En este último caso la norma exige acta notarial que incorpore la certificación referida en el apartado 3 del artículo anterior, pero tal remisión debe ser teleológica, por ello no ha de incluir otra vez la declaración de conformidad con la licencia, siendo suficiente la de la obra finalizada, según el proyecto que en su día fue objeto de licencia, y con arreglo al cual ya se dio su descripción. Que los restantes fundamentos normativos o jurisprudenciales que se citan, guardan poca relación con el tema debatido, pues la obra nueva ya consta inscrita y sólo se trata de acreditar su finalización, pues el artículo 14 de la Ley del Parlamento de Cataluña de 29 de noviembre de 1991, se refiere a la inscripción de la obra nueva, no de su finalización y el Decreto de la Generalitat de Cataluña de 18 de abril de 1984 se refiere a la expedición de la cédula de habitabilidad. Que en tres autos de 5 de marzo de 2002, motivados por recursos contra notas análogas a ésta, los anteriores argumentos han sido confirmados por el Presidente del Tribunal Superior de Justicia.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que la primera cuestión que se ha de plantear es la de la interpretación de la ley (artículo 3 del Código Civil), la cual debe ser conforme a su fin, lo cual lleva a considerar cual es la causa final por la que el número 3 del artículo 46 del Real Decreto 1093/1997 exige que el certificado técnico de conclusión de obra acredite no sólo que la obra ha finalizado, sino todos los demás requisitos de sus números 1 y 2. Que las causas de tal pronunciamiento legal son varias. La primera que estando las exigencias de estas disposiciones legales en las normas de lucha contra el fraude inmobiliario, ha de quedar claro que la obra ha terminado en las condiciones que se han especificado durante la promoción del edificio. La segunda garantizar que la descripción obrante en el folio registral este coordinada con el contenido del proyecto. La ley sustantiva exige que el certificado técnico acredite que la obra se ha concluido conforme al proyecto y a la licencia sin distinguir entre las obras que se inscriben en la doble fase de obra en construcción y obra concluida, y las que sólo se inscriben una vez terminadas. Que la Generalidad de Cataluña tiene competencia exclusiva en esta materia, por lo que ni la ley del Suelo ni el Real Decreto 1093/1997 han pretendido modificar la legalidad vigente, siendo de aplicación el artículo 14 de dicha ley, deduciéndose claramente que la ley catalana no se refiere a obras comenzadas sino concluidas. Que los artículos 12 y 13 de la misma ley distinguen con toda precisión la existencia de dos documentos distintos para acreditar que una obra se ha concluido cumpliendo todos los requisitos específicos: la cédula de primera ocupación y la cédula de habitabilidad. Para la inscripción de las obras nuevas hace falta la primera o el certificado técnico a que se refiere el Real Decreto 1093/1997, sin que la cédula de habitabilidad sea de utilidad alguna. Por último la cédula de habitabilidad hace referencia sólo a viviendas, mientras que la licencia de primera ocupación o el certificado del técnico hacen referencia a toda clase de obras determinadas del mismo modo que el Decreto 1093/1997 es omnicompreensivo de toda clase de obras. Por lo que no se puede interpretar que existan dos clases de certificados para hacer constar en el Registro el fin de la obra, para viviendas y obras distintas de viviendas, allí donde la ley sólo contempla uno (resolución de 10 de abril de 1995). Que en cuanto al documento protocolizado denominado «Cédula de terminación de obra y habitabilidad» como se ha dicho tal documento no es válido para el fin que se persigue,

además, en ningún caso dice que la obra se ha concluido con arreglo a la licencia. Por último, el documento calificado da por concluidas las viviendas, pero nada se dice con respecto a las plazas de aparcamiento, por lo que cabe preguntarse si se puede hacer constar al margen de la inscripción extensa de propiedad horizontal que la obra está concluida sin estarlo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 326 de la Ley Hipotecaria, 22 de la Ley del Suelo de 13 de abril de 1998, 46 a 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio y las Resoluciones de esta Dirección General de 4 de marzo de 1996, 23 de octubre de 2000, 21 de noviembre de 2001 y 1 de junio de 2002.

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

Se presenta en el Registro un acta de protocolización de la certificación del arquitecto de finalización de obra, para su reflejo en el Registro, en el que consta inscrita la obra nueva en construcción.

El Registrador suspende dicha constancia registral por no expresarse en la certificación que la obra se ha concluido «de acuerdo con la licencia y el proyecto aprobado». El Notario recurre la calificación.

2. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria impone que el recurso ha de restringirse a la calificación del Registrador. En este sentido hay que afirmar que el certificado protocolizado expresa que «la ejecución material de las 49 viviendas relacionadas en la primera página se ha realizado bajo nuestra dirección de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable de obligado cumplimiento». En consecuencia la cuestión consiste en dilucidar si en el certificado de final de obra debe reiterarse que la obra se ha realizado de acuerdo con la licencia. Si se tiene en cuenta que la constancia registral de la finalización de obra lo único que hace es expresar tal finalización, con referencia a la obra en construcción tal y como está inscrita, ha de concluirse necesariamente que la reiteración solicitada es innecesaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la nota 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, 4 de octubre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

22148 *RESOLUCIÓN de 5 de octubre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Virginia Amelia Castillo Torre y don Francisco Manrique Bolado, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de Santander, don Antonio Javier Tornel García, a inscribir una escritura de división de local comercial y disolución de comunidad.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Virginia Amelia Castillo Torre y don Francisco Manrique Bolado, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de Santander, don Antonio Javier Tornel García, a inscribir una escritura de división de local comercial y disolución de comunidad.

Hechos

I

Por escritura otorgada el 15 de enero de 2001 ante el notario de Santander don José Ramón Roiz Quintanilla, los copropietarios de un local comercial ubicado en un edificio sito en la calle Perines n.º 3 de Santander, finca registral 64.585, procedieron, en ejecución, según manifestaban, de sentencia dictada el 18 de septiembre de 2000 —sin mayores precisiones— a disolver la comunidad entre ellos existente sobre dicha finca para lo cual lo dividieron en dos, uno de los cuales se adjudicó a don Francisco Manrique Bolado y doña Virginia-Amelia Castillo Torre.