

No hay un cambio sustancial en lo que a la competencia judicial se refiere, sino que el cambio realmente se ha producido con la dejación que la nueva ley procesal hace de aspectos sustantivos referidos al domicilio legal de determinadas personas del que se ocupaba la anterior y que la actual ha obviado. Ante ello podría plantearse la duda de si han desaparecido las especialidades sobre domicilio especial de la ley derogada. Por más que el tema sea discutible pues bien pudiera sostenerse que el Código Civil hizo suyas en base a la remisión que utilizó tales especialidades, lo cierto es que desde el punto de vista que aquí interesa, la competencia registral para la inscripción de los empresarios individuales parece lo más lógico, siguiendo una interpretación finalista del objeto de la institución registral que no es otro que la publicidad de los actos que afectan a los empresarios (cfr. artículos 16, 20 y 22 del C. de c.) seguir manteniendo la primacía de la sede del establecimiento único, o del principal de existir varios, para determinar tal competencia, al margen de las especialidades que en determinados casos puedan plantear actividades empresariales sin un establecimiento en sentido físico (vid. p.e. los supuestos de los artículos 1.2 o 53 de la Ley 7/1996, de 15 de enero de 1996, de Ordenación del comercio minorista).

Tan solo así puede cumplirse la apuntada finalidad pues será en esa sede donde los interesados busquen datos que pueden serles relevantes en sus relaciones con un empresario -la existencia y vigencia de poderes generales, capitulaciones matrimoniales, los consentimientos, oposiciones o revocaciones a que se refieren los artículos 6 a 10 del Código de Comercio, las situaciones concursales en que puedan estar incurso, etc.- y no en un tal vez ignorado o ilocalizable domicilio privado habitual, aparte de que tal solución es la que armoniza con el criterio legal de vincular el domicilio de los empresarios sociales bien con el centro funcional y administrativo de la empresa, bien con aquél en que lleve a cabo principalmente su actividad (vid. artículos 6.º de la Ley de Sociedades Anónimas o 7.º de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada) y concilia la igualdad de tratamiento entre empresarios nacionales -que bien pueden tener su residencia habitual en el extranjero- y los extranjeros para los que no cabe entender como domicilio empresarial a efectos registrales cuando disponen de establecimiento permanente en España el de su residencia habitual o establecimiento en otro país (cfr. artículo 300 en relación con el 307 del Reglamento del Registro Mercantil).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando la decisión apelada.

Madrid, 28 de marzo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Navarra.

## 9046

*RESOLUCIÓN de 29 de marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la entidad ARS-7 Segovia, S.L., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Aranjuez, doña María Victoria Tenajas López, a inscribir una escritura de aclaración y complementaria de otra.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Justina Rodríguez Pastor, en nombre y representación de la entidad ARS-7 Segovia, S.L., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Aranjuez, doña M.ª Victoria Tenajas López, a inscribir una escritura de aclaración y complementaria de otra.

### Hechos

#### I

Por escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don José María Cano Regidor, el 14 de octubre de 1992, la entidad Cooperativa Viviendas T. de A., procede a la segregación de dos parcelas de otra de su propiedad (registral 21.691 del Registro de la Propiedad de Aranjuez) adquirida por compra al Estado, en escritura otorgada ante el mismo fedatario, el 23 de diciembre de 1991. Como consecuencia de la segregación se crean las fincas registrales números 22.979 y 22.980 quedando el conjunto constituido en tres parcelas. Para dicha segregación se aportó licencia de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Aranjuez, en la que se fundamenta la concesión en base al Estudio de Detalle aprobado. Sobre la finca registral 21.681 se procede a la declaración de obra nueva y división horizontal de 222 viviendas que se inscriben en el Registro de la Propiedad. Por escritura otorgada ante el mismo fedatario, el 20 de junio de 1995,

la entidad Cooperativa de Viviendas T. de A., vende a la mercantil ARS-7 Segovia, S.L., la finca registral 22.980, que se inscribe en el Registro de la Propiedad. Con fecha 1 de marzo de 1999, ante el Notario don José María Cano Regidor, se rectifica la escritura otorgada ante el mismo, el 20 de junio de 1995, por la que se transmitió a la entidad ARS-7 Segovia, S.L., la finca registral 22.980, en la cual se establece que «no se hicieron constar los derechos y obligaciones que el Estudio de Detalle establece a favor de alguna de las parcelas y sobre otras» estableciéndose que la finca transmitida a la entidad ARS-7 Segovia, S.L., (finca registral 22.980) disfrutará de diferentes derechos sobre la registral 21.681. Se especifican en la escritura los aludidos derechos que se refieren a servidumbre de luces, luces y vistas y paso. Al tiempo de autorizarse esta escritura de aclaración y complementaria de otra ya habían sido enajenadas, a diferentes personas, las 222 viviendas edificadas sobre la finca registral 21.681

#### II

Presentada la escritura de aclaración y complementaria de otra otorgada en Madrid el 1 de marzo de 1999, ante el Notario don José María Regidor Cano, en el Registro de la Propiedad de Aranjuez fue calificada con la siguiente nota: «La escritura calificada fue presentada por primera vez el 23 de marzo de 1999, asiento 1.444 del Diario 117. Dicho documento fue calificación como defectuoso y notificada la calificación, fue cancelado el asiento por caducidad con fecha 17 de junio de 1999. Presentado de nuevo el 16 de mayo de este año, asiento 89 del Diario 129, se reitera la calificación de suspensión de la inscripción en base a los siguientes Fundamentos de derecho: 1. La finca sobre la que se pretende hacer recaer los derechos de los que se habla en la escritura calificada no figuran ya a nombre de «Cooperativa de Viviendas T. de A., S.L.», que es quien comparece en el documento por estar dividida horizontalmente en 222 nuevas fincas (enajenadas en la actualidad a distintos propietarios) y constituida en régimen de propiedad horizontal según escritura de fecha 18 de febrero de 1993 otorgada ante el Notario de Vitoria don Fernando Ramos Alcázar (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Este defecto se considera insubsanable. 2. Existe una clara imprecisión, contraria al principio de especialidad registral, acerca de lo que se pretende inscribir: Así: Se habla de «derechos» pero no de servidumbres que sí serían inscribibles (artículo 2 de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento). No obstante, el propio estudio de detalle al que se refieren sí habla como servidumbre de la única que realmente fue constituida como tal e inscrita en el Registro de la Propiedad (hoy cancelada). Caso de ser servidumbres es preciso la determinación de su contenido (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de octubre de 1991, 24 de octubre y 21 de noviembre de 1998) y las descripciones específicas de los predios sirvientes a las que afecta (Resolución de 5 de febrero de 2001). Contra esta calificación puede: A) Interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes, con sujeción a los trámites establecidos en el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. B) Interponer cualquier otro recurso que estime procedente. Aranjuez, 3 de junio de 2002. La Registradora. Fdo.: M.ª Victoria Tenajas López».

#### III

Doña Justina Rodríguez Pastor, en nombre y representación de la entidad ARS-7 Segovia, S.L., interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y tras el relato de los hechos que anteceden alegó lo siguiente: Que las segregaciones efectuadas sobre la finca registral 21.691 son posteriores a la aprobación del Estudio de Detalle, de modo que cuando se vende la finca registral 22.980 a la entidad ARS-7 Segovia, S.L., ésta se transmitió con cuanto le era accesorio y dependiente y con todas sus servidumbres, usos y derechos y como cuerpo cierto, como así se hizo constar en la escritura de 20 de junio de 1995. Que en la escritura de aclaración y complemento otorgada el 1 de marzo de 1999, se rectifica la de 20 de junio de 1995 incluyendo, lo que por omisión involuntaria, dejó de especificarse y que de forma genérica ya incluía la citada escritura. Que el contenido del Estudio de Detalle es la creación de un gravamen, que al amparo de lo dispuesto en el artículo 594 del Código Civil, impuso el dueño único de la finca sobre su propiedad, antes de cualquier segregación. Que todos los propietarios de las 222 viviendas en la que se dividió la finca registral 21.681 son miembros de la entidad vendedora, Cooperativa de Viviendas T. de A., y, como tales, tienen dada de manera individual y pública la aprobación y conformidad a la gestión realizada por la Junta Rectora y Gerencia de la Cooperativa y además, en todo caso, cuando se constituyeron los gravámenes la titularidad de la finca era sólo de la Cooperativa, sin que los titulares de las 222 viviendas pueden alegar el desconocimiento, ya que no son terceros al ser miembros de la Cooperativa.

## IV

La Registradora de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que el primer defecto indicado es consecuencia de la aplicación del principio de tracto sucesivo, recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y la finca matriz sobre la que ahora se pretende constituir el «gravamen» fue objeto de declaración de obra nueva y división horizontal, con posterior enajenación de las viviendas a distintos propietarios, por lo que admitir la inscripción del documento calificado, supondría establecer en la actualidad una carga a propietarios que cuando adquirieron lo hicieron confiados en el Registro, donde no figuraba sobre sus fincas ese «gravamen». Que hay que tener en cuenta lo establecido en los artículos 38.1 y 40 de la Ley Hipotecaria. Que no le consta a la Registradora, que, en la actualidad, todos los titulares actuales de las 222 fincas, sean cooperativistas ni se puede entender que la autorización concedida en su día a la Junta Rectora sirva para avalar a cuantos actos pueda ésta realizar en el futuro. Que el segundo defecto alegado tiene su justificación en la aplicación del principio de especialidad registral cuando se pretende por el recurrente como servidumbres lo que el documento califica como «derechos» y, en todo caso, aún cuando se resolviera que los «derechos» son en realidad servidumbres, es palmaria la indeterminación de su contenido y la falta de descripción específica (Resoluciones de 24 de octubre de 1998, 18 octubre de 1991 y 21 de noviembre de 1998).

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 y 32 de la Ley Hipotecaria.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de determinar si se pueden hacer constar en el Registro por una Cooperativa de viviendas determinadas servidumbres sobre fincas que pertenecen a terceras personas, por haber sido enajenadas por la Cooperativa.

2. La solución negativa es evidente. Para poder inscribirse cualquier acto voluntario es preciso que cuente con el consentimiento del titular registral. Respecto al conocimiento que los adquirentes puedan tener de las servidumbres, por su conocimiento del estudio de detalle de las distintas fincas, es una cuestión que, en su caso, deberá ser determinada por los Tribunales de Justicia.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 29 de marzo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Aranjuez.

## 9047

*RESOLUCIÓN de 31 de marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Marcelino Iturrizarria Rivacoba, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Amurrio, don Miguel-Angel Vallejo Martínez a inscribir una solicitud de anulación de ciertas segregaciones practicadas sobre una finca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Marcelino Iturrizarria Rivacoba, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Amurrio, D. Miguel-Angel Vallejo Martínez a inscribir una solicitud de anulación de ciertas segregaciones practicadas sobre una finca.

## Hechos

## I

Por instancia privada, remitida por conducto notarial, al Registrador de la Propiedad de Amurrio, Don Marcelino Iturrizarria Rivacoba solicita la anulación de ciertas segregaciones practicadas sobre la finca registral 316 del Registro de la Propiedad de Amurrio, ya que dicha finca le fue legada por testamento, y al habersele hecho ofrecimiento de tal legado por parte de la heredera, el recurrente contestó notarialmente a tal ofrecimiento, toda vez que en la escritura de entrega del legado autorizada

por el Notario de Amurrio, Don Marcos Prieto Ruiz, se hacía constar que sólo eran los pertenecidos de la finca ofrecida una antuzano, un horno de cocer pan y una cabaña, siendo la relación de dichos pertenecidos incompleta, pues, faltaban los que se relacionaban en la escritura autorizada en Amurrio el 17 de Diciembre de 1954, ante el Notario Don Rafael Armesto Montero.

## II

Presentada la anterior solicitud en el Registro de la Propiedad de Amurrio fue calificada con la siguiente nota: «Visto el precedente documento del que resultan los hechos ahora calificados he de MANIFESTARLE lo siguiente: El artículo 40 de la Ley Hipotecaria establece: La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: d) Cuando la inexactitud procediera de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular, o en su defecto, resolución judicial. Y el artículo 82 de la Ley Hipotecaria establece: Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representante legítimos. En consecuencia, constando las fincas inscritas a favor de Doña María Pilar G. G., persona distinta de la solicitante, sin que conste su consentimiento en debida forma ni resolución judicial que así lo ordene SE DENIEGA, la inscripción de las rectificaciones solicitadas. Contra la presente calificación cabe, interponer recurso en el plazo de un mes ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Amurrio a 28 de Mayo de 2002. EL REGISTRADOR. Firma Ilegible.»

## III

Don Marcelino Iturrizarria Rivacoba, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que la calificación recurrida incumple lo establecido en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Que la finca registral 316 tenía 19 pertenecidos, y el Registrador, en interpretación del testamento, pero no descritos en el mismo, mantiene sólo tres pertenecidos adscritos al caserío (legado al recurrente), y los restantes 16 los inscribe a nombre de la heredera. Que en las segregaciones registrales operadas en la finca 316 no se han observado las prescripciones de la legalidad urbanística que señala el artículo 259.3 de la Ley del Suelo que exige la preceptiva licencia municipal o certificación de innecesariedad ya que el pertenecido «d» descrito como «heredad manzanal detrás de la casa « contiene como subparcela la edificación que se adjudica al legatario y por otra parte se inscribe la misma heredad manzanal a nombre de la heredera como finca registral 8461, con la misma cabida inicial, que siempre ha constituido todo ello «terreno de la propia casa».

## IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales (artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria). Que en el presente caso la heredera interpreta el alcance del legado del bien inmueble, como comprensivo del caserío y tres de sus pertenecidos, y lo que se discute es si cuando la causante lega el caserío, quiere legar, sólo la edificación principal o el caserío como unidad, es decir, edificación principal y accesorios. Que esta contienda no debe resolverla el Registrador sino los Tribunales. Que el concepto de caserío no aparece en ningún lugar de la ley de derecho civil foral. Que las resoluciones de 3 de Octubre de 1924 y 23 de julio de 1925 lo definen como explotación agrícola familiar, cuya constante indivisión, transmisión íntegra la aproximan a un patrimonio indivisible. Que si se acude a la costumbre, a falta de legislación sobre el caserío, se ve como en la actualidad se reparte el caserío y sus pertenecidos entre varios herederos, de modo que caserío y pertenecidos pueden inscribirse en folio independiente. Que para la inscripción separada no se exige licencia, porque no hay segregación material, sino formal. Que no hay doble inmatriculación, y no procede en ningún caso la rectificación por solicitud, de uno de los titulares de las fincas, sino de acuerdo con el procedimiento