

por el Registrador quedan cumplidos pues se aporta una resolución judicial en la que se reconoce como auténticos los documentos aportados en su día y que hacen prueba plena de la propiedad actual de la vivienda a favor de la recurrente, y anteriormente compartida por partes iguales por Don A.G.G., el cual además reconoció que así era en su declaración efectuada ante el Juez al practicarse la liquidación de la sociedad patrimonial.

IV

El Registrador en su informe argumentó lo siguiente: Que el recurso debe ser desestimado por haber sido presentado fuera de plazo. Que se mantenía en su calificación, pues los documentos presentados y descritos en Hechos, bajo las letras A y B, no contenían materia inscribible y el señalado bajo la letra C, si la contenía, pero no venía consignada, en alguno de los documentos señalados en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos: Los artículos 3, 20, 38 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril, 21 de junio y 21 de diciembre de 1999.

1. El único defecto recurrido se basa en la negativa del Registrador a practicar una inscripción de dominio de una vivienda inscrita a nombre de un determinado titular registral que la adquirió en estado de soltero, a favor de la persona con quien mantenía una unión de hecho cuando se presentan en el Registro: a) Sentencia firme obtenida en procedimiento de menor cuantía declarando el uso de la vivienda común a la mujer; asimismo, que si bien el régimen familiar no es equiparable en lo personal al matrimonial, sin embargo el régimen económico entre ellos debía ser tratado como el de comunidad de bienes del código civil y que como tal se debía liquidar; b) Auto firme en el que se ejecuta la liquidación de sus bienes con arreglo a tal régimen por el que se adjudica la vivienda a la mujer; c) Convenio regulador otorgado en escritura pública a efectos de cese de la convivencia de unión de hecho por el que se adjudicaba el uso y disfrute de la vivienda a la mujer, se hacía constar que el régimen económico que ha regido entre ellos es el de comunidad de bienes, y se pactaba la futura liquidación en los términos en que después reflejó el auto antes citado; d) Documento privado suscrito por ambos reconociéndose la copropiedad del piso por haber sido adquirido conjuntamente por los dos.

El Registrador invoca la falta de tracto al constar el bien inscrito sólo a nombre del soltero, exigiendo documento público para reflejar en el Registro la aportación a la comunidad y posteriormente la adjudicación.

2. El defecto debe ser confirmado. Si bien es cierto que de la documentación presentada se desprende la voluntad de poner en común un bien que era privativo de uno sólo, y las vicisitudes judiciales ocurridas hasta terminar en la adjudicación por extinción de la comunidad al otro participe, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio de tracto sucesivo que informa nuestro sistema hipotecario exige la inscripción de los distintos actos o negocios traslativos que enlazan la titularidad registral actual y la que ahora se pretende inscribir y en consecuencia, mientras el bien en cuestión siga inscrito a nombre de uno sólo por no haber podido acceder al Registro -dado el carácter de documento privado del reconocimiento de la adquisición por ambos- previo negocio que hubiera determinado su incorporación al caudal común, no puede ser inscrito ahora a favor de otro condómino sin que en escritura pública se recoja la transmisión en su día operada, con lo que junto a los demás documentos presentados podrá inscribirse en un solo asiento que refleje las diversas transmisiones, aplicándose entonces la doctrina del tracto abreviado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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, 14 de mayo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Elda.

12263 *RESOLUCIÓN de 16 de mayo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Pedro Rodríguez Fernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Avilés, don Francisco-Javier Vallejo Amo a practicar la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva, división en régimen de propiedad horizontal y entrega de legado.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Pedro Rodríguez Fernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Avilés, D. Francisco-Javier Vallejo Amo a practicar la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva, división en régimen de propiedad horizontal y entrega de legado.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Avilés, Don Juan Antonio Escudero Fernández, el 28 de Febrero de 2002, al objeto de entregar determinado legado de cierto piso ordenado por Don Claudio R.M., todos los herederos de éste, titular de la finca registral 23152, inscrita en el Registro de la Propiedad número dos de Avilés, declaran la obra nueva que dicho titular realizó durante los años 1957 y 1958, junto con su esposa, y constituyen el edificio, donde se encuentran el piso legado, en régimen de propiedad horizontal, adjudicando el piso legado a los legatarios.

II

Presentada la copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad, número 2 de Avilés, fue calificada con la siguiente nota: «En el procedimiento registral instado para la inscripción del documento arriba referenciado, previo examen de los antecedentes del Registro y en virtud de los siguientes hechos. Primero.—En la escritura de referencia los herederos de Don Claudio R. M. dentro de la manifestación y aceptación pura y simple de la herencia causada por este último, manifiestan que sobre un solar de su propiedad, el referido Don Claudio y su esposa construyeron en 1958, por lo que realizan la correspondiente declaración de Obra Nueva terminada. Segundo.—Asimismo, dividen horizontalmente el referido edificio. Tercero.—Por último adjudican el predio número cinco, en pago de legado, en pleno dominio, por partes iguales y gravado en el usufructo a favor del cónyuge viudo. Cuarto.—No se hacen adjudicaciones concretas del resto de los predios, no siquiera en partes indivisas. Fundamentos de derecho. Vistos los artículos 9.4 de la Ley Hipotecaria y 51.9 y 54 de su Reglamento. Único: Los referidos artículos exigen la constancia de la persona a cuyo favor debe inscribirse el derecho, exigiendo además el artículo 54 del Reglamento Hipotecario que se determine la proporción o cuota de cada comunero con datos que permitan su determinación. Por todo ello deniego la inscripción por el defecto de no determinarse los titulares de la obra nueva ni de las entidades hipotecarias surgidas tras la constitución el régimen de Propiedad Horizontal. Recurso: Contra la presente nota de calificación cabe recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la fecha de su notificación y en la forma prevista en el art. 324 y ss de la Ley Hipotecaria o instar, en el plazo de quince días, el cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la cita Ley. La presente calificación se notifica al interesado y al notario autorizante, por medio de este último al ser el presentante del documento. Avilés a 14 de octubre de 2002. El Registrador. Firma llegal.»

III

Don Pedro Rodríguez Fernández, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que discrepaba de la nota de calificación, puesto que el artículo 8-4 de la Ley Hipotecaria permite que la inscripción puede realizarse a nombre del causante y su esposa o a favor de los herederos y al mismo tiempo hacer entrega del legado, e inscribir el piso legado a nombre de los legatarios.

IV

El Notario autorizante de la escritura emitió el preceptivo informe y alegó: Que la exigencia formal de titularidad debe cohonestarse con la libertad que tienen los herederos para, primeramente entregar los legados, y dejar para un momento posterior los actos liquidativos y divisorios

del caudal hereditario. Que el problema, básicamente formal, puede ser resuelto por alguna de estas dos vías: Bien inscribiendo el edificio y los diferentes elementos a nombre del causante y su esposa, dado el carácter ganancial de los bienes, que es la solución que apunta la doctrina clásica, así como la adoptada en un caso bastante similar por la Resolución de 10 de Diciembre de 1.998. Bien proceder a la inscripción a favor de todos los interesados en la sucesión, sin atribución de cuotas, y en situación de herencia yacente o indivisa.

V

El Registrador de la Propiedad informó lo siguiente: Que conviene precisar que no parece discutirse el defecto esgrimido en la nota de calificación ni por parte del recurrente, ni por parte del notario autorizante. Que la inscripción a nombre del causante y su cónyuge, además de no recogerse expresamente en la escritura calificada, sólo sería factible en aquellos casos en que los herederos están completando la ejecución de un acto realizado por el causante, pero no sería posible en aquellos casos en que los herederos están llevando a cabo un acto que sólo de su voluntad depende y que no es complemento, desarrollo o ratificación de una declaración de voluntad previa del causante, como es la constitución del régimen de propiedad horizontal, pues, en cuanto acto de disposición y no de mera administración, exige una declaración de voluntad expresa que concrete y determine el consentimiento del otorgante respecto de los derechos y deberes derivados de tal acto jurídico sin que en ningún caso pueda establecerse tal declaración de voluntad de las presunciones que, mas o menos lógicamente, puedan deducirse de los actos de una persona. Que la inscripción a favor de los sucesores del causante es la correcta. Que teniendo en cuenta, que la intención de los otorgantes no es la de partir la herencia deferida por el causante, sino solamente, hacer entrega de unos de los legados, para lo cual, como actos necesarios, declaran la obra nueva, dividen el edificio horizontalmente y constituyen el régimen de propiedad horizontal, debe determinarse si la escritura contiene las circunstancias que en orden a la determinación del titular registral exige el principio de especialidad o determinación que se concretan en los artículos 9,4 de la Ley Hipotecaria y 51,9 y 54 de su reglamento. Que las dudas se centran en orden a la exigencia o no de la determinación de cuotas de los herederos teniendo en cuenta que, al no haberse producido la partición, la inscripción debería hacerse a favor de los herederos en cuanto comunidad hereditaria. Que es claro hoy para la jurisprudencia y la doctrina que la comunidad hereditaria excede de la clásica distinción entre comunidad romana o germánica y que, en realidad, estamos en presencia de un tipo especial de comunidad comprendida en el marco general de la comunidad de los artículos 392 y siguientes del Código Civil y un principio de régimen orgánico que la erigen en categoría intermedia entre el condominio ordinario y la persona moral (Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de abril de 1935). Que la Dirección General de los Registros y del Notariado en su resolución de 11 de diciembre de 1998 determinó la forma de conciliar esa concepción de la comunidad hereditaria con el principio de especialidad en los términos previstos por los artículos 9 de la Ley y 51 y 54 del Reglamento, al señalar respecto de las formas de cotitularidad, que no recaen sobre bienes individuales, sino sobre patrimonios, que « su reflejo registral debe acomodarse a sus específicas características, de modo que en la inscripción de cada uno de los singulares bienes que las integran, habrán de recogerse las circunstancias necesarias para que quede debidamente expresada la titularidad, naturaleza y extensión del derecho que se inscribe, esto es, practicando el asiento a favor de los cotitulares de la masa patrimonial en que aquél se integra, con especificación de sus respectivas cuotas sobre el todo, en su caso, las especiales normas de gestión y disposición que conforme al título resulten aplicables». Que visto cómo debe cumplirse la exigencia del principio de especialidad, en el caso de la comunidad hereditaria, se hace preciso señalar que, puesto que el edificio tenía carácter ganancial, al fallecimiento del causante se ha producido una comunidad, esta sí, por cuotas entre la viuda y los herederos del causante, por lo que, deberá especificarse qué parte o cuota pertenece a una comunidad o a otra en los términos exigidos por el artículo 54, 2 del Reglamento Hipotecario. Que concretadas en la forma expresada cuáles son las circunstancias que debe contener la inscripción, es claro que tales circunstancias deben contenerse en el título que la motiva, sin que puedan ser deducidas por el registrador.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 348, 356 y siguientes y 1097 del Código Civil, 2, 8,4, 9,4, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y 51.9 y 54 de su Reglamento, así como la Resolución de esta Dirección General de 14 de marzo de 2001.

1. Se presenta en el Registro una escritura en la que, al objeto de entregar determinados legados de ciertos pisos ordenados por el testador, todos los herederos del titular registral declaran una obra nueva que dicho titular realizó en 1958, y constituyen el edificio donde los pisos se encuentran en régimen de propiedad horizontal, adjudicando los pisos legados a los legatarios. El Registrador deniega la inscripción por no determinarse los titulares de la obra nueva ni de los pisos no entregados de la propiedad horizontal, ni la porción indivisa que corresponde a cada heredero. Los interesados recurren.

2. El recurso ha de ser estimado. Tiene razón el Notario informante cuando afirma que la exigencia formal de titularidad debe coonestarse con la libertad que tienen los herederos para, primeramente entregar los legados, y dejar para un momento posterior la partición. La dificultad que encuentra el Registrador para realizar las correspondientes inscripciones puede obviarse fácilmente inscribiendo la obra nueva y los pisos no entregados a favor de la comunidad hereditaria surgida por el fallecimiento del causante sin que, por la especial naturaleza de dicha comunidad, hayan de reflejarse participaciones proindiviso de los herederos en cada bien concreto.

Esta Dirección General ha acordado estimar 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, 16 de mayo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Avilés.

12264 *RESOLUCIÓN de 17 de mayo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Campocierto, S. L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra, don Juan Navarro Rodríguez, a inscribir un acta notarial de manifestaciones.*

En el recurso gubernativo interpuesto por D. Juan-Luis Cañero Arrese, en representación de la mercantil «Campocierto, S. L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra, D. Juan Navarro Rodríguez, a inscribir un acta notarial de manifestaciones.

Hechos

I

El 13 de diciembre de 2002, D. Juan-Luis Cañero Arrese, en nombre de «Campocierto, S. L.» comparece ante el Notario de Madrid, D. Angel Benítez-Donoso Cuesta, a fin de instar el levantamiento de acta de manifestaciones sobre exceso de cabida, y expone en dicho acta que Campocierto, S. L., el 25 de septiembre de 1998 ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Maldonado Ramos, compró una nave industrial, finca registral n.º 31.962 del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra; que en la citada escritura la superficie del solar sobre la que se levanta la finca que se describe se decía que tenía una superficie de sesenta mil cien metros cuadrados, cuando en realidad y según certificación catastral, descriptiva y gráfica de dicho Ayuntamiento tiene una superficie de sesenta y tres mil cuatrocientos un metros cuadrados; que de acuerdo con lo expuesto solicita del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra la inscripción del exceso de cabida de acuerdo con la certificación catastral a la que antes se ha hecho referencia.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra copia de la referida acta, fue calificada con la siguiente nota: «Antecedentes de hechos Primero.—Que con fecha 16 de Diciembre de 2.002, ha tenido entrada en este Registro de la Propiedad una escritura otorgada en Madrid, el 13 de Diciembre de 2.002, ante el Notario Don Angel Benítez Donoso Cuesta, que motivó el asiento número 743 del Diario 133. Segundo.—Que en el día de la fecha, el Registrador de la Propiedad que suscribe, ha calificado el precedente documento, en los términos a que se refieren los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria, apreciando la existencia