

23246 *RESOLUCIÓN de 8 de noviembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Torrevejea, don Miguel-Ángel Robles Perea, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad n.º 3, don Gonzalo Aguilera Anegón, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Torrevejea, D. Miguel-Ángel Robles Perea, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad n.º 3, D. Gonzalo Aguilera Anegón, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El 17 de enero de 2003, mediante escritura pública otorgada ante D. Miguel-Ángel Robles Perea, Notario de Torrevejea, D. José y D.ª María Esther D. A. venden una finca urbana en régimen de propiedad horizontal a los cónyuges D. Renzo F. P. y D.ª Paola María Ansel M. P. que adquieren en pleno dominio y en proindiviso. En dicha escritura se dice que fue rectificadora la obra nueva y división horizontal del edificio del que forma parte la finca descrita, por otra otorgada el 7 de diciembre de 2002, ante el Notario de Orihuela, D. Antonio Artero García en el que quedó reducido el solar a 3.538 m², no afectando en la descripción a la vivienda que aquí se relaciona.

II

Presentada copia de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Torrevejea, n.º 3, fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria (redacción Ley 24/2001 de 27 de diciembre), y en base a los siguientes: Hechos: 1.º El documento precedente otorgado el día 17 de enero de 2003, ante el Notario de Torrevejea, Don/Doña Miguel Ángel Robles Perea, número de protocolo 2003/327, ha sido presentado en este Registro el día 31/01/2003 bajo el asiento número 326/634. 2.º Por falta de previa inscripción en el Registro de escritura de rectificación de obra nueva y división horizontal otorgada el 7 de noviembre de 2002 ante el Notario de Orihuela, Don Antonio Artero García el cual fue retirado del Registro el día 28/02/2003. Fundamentos de Derecho. Por ello y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, ha resuelto suspender el asiento registral solicitado, quedando prorrogado el asiento de presentación del documento precedente por plazo de 60 días a contar desde la recepción de la presente notificación de conformidad con lo dispuesto en el art. 323 de la Ley Hipotecaria (Redacción Ley 24/2001 de 27 de Diciembre). Recursos: La presente calificación puede ser recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la notificación de la calificación realizada mediante escrito presentado en este Registro en la forma y según los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, todo ello, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro recurso que estime oportuno.» Torrevejea, 18 de marzo de 2003. El Registrador. Firmado: Gonzalo Aguilera Anegón.»

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que el hecho de que se produzca una rectificación de la obra nueva y del título constitución de la propiedad horizontal no quiere decir que se impida la transmisión de la propiedad de ninguno de los elementos por sus titulares pues la rectificación se hace constar en el título y la aceptan los compradores, por tanto se debería inscribir con la salvedad o sujeción a la rectificación indicada. 2.º Que la nota supone una infracción del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y solicita aclaración de la calificación realizada. Que para evitar la indefensión del recurrente que no puede conocer el informe posterior del Registrador, se solicita aclaración de su decisión.

IV

El Registrador de la Propiedad conforme a lo expresado anteriormente aclara la calificación de 18 de marzo de 2003, mediante la siguiente nota complementaria: «Notificación complementaria de la calificación realizada

de la escritura autorizada por el Notario de Torrevejea don Miguel Ángel Robles Perea el 17 de enero de los corrientes, número de protocolo 2003/327 y presentada en este Registro bajo el número 326/634. Visto el escrito presentado por don Miguel Ángel Robles Perea, notario autorizante de la escritura de referencia, número de entrada 4030/2003, por el que solicita aclaración de la calificación realizada y notificada referente a la citada escritura al considerar que la misma es incompleta al no determinar el motivo que impide el despacho de un documento presentado posteriormente y, a su juicio no afectado, por una escritura de modificación del título constitutivo de propiedad horizontal presentada anteriormente, el registrador que suscribe hace al respecto las siguientes puntualizaciones: 1.ª La calificación por el que suscribe del título de referencia es suficientemente expresiva y clara acerca de los elementos impositivos de la inscripción de dicho título pues señala la presentación previa de un título (escritura de rectificación de obra nueva y división horizontal autorizada el 7 de noviembre de 2002 por el Notario de Orihuela Don Antonio Artero García) cuya inscripción es inexcusable para la del presentado posteriormente (en escritura autorizada por el señor Robles Perea) de acuerdo con el principio de prioridad registral (artículo 17 Ley Hipotecaria). 2.ª Tal circunstancia impositiva, que resulta del asiento de presentación de dicho título, al hallarse retirado el mismo en el momento de la calificación del presentado posteriormente autorizado por el Sr. Robles, como consta en la calificación notificada, ha podido ser conocida por dicho notario mediante el examen de la titulación antecedente, pues el apartado «Título» de la escritura autorizada por el Sr. Robles se refiere a la modificación autorizada el 7 de noviembre de 2002 por el Notario de Orihuela Don Antonio Artero García a la vista de la cual debió redactar y autorizar la escritura (artículos 170 y siguientes del Reglamento Notarial). 3.ª Como resulta de la citada escritura de 7 de noviembre de 2002, en la que se modifica el título constitutivo de la propiedad horizontal con cancelación parcial de la división horizontal, se rectifica la cabida de la finca matriz y se segrega una porción del solar común, la finca registral 18657, comprendida en la escritura autorizada por el Sr. Robles, fue modificada en cuanto a su número de orden en la propiedad horizontal, antes componente número 86 y tras la modificación número 34 y en cuanto a la cuota de participación en los elementos comunes del inmueble del que forma parte, antes 0,24% y ahora 1,41%, circunstancias que debieron tenerse presentes en la escritura autorizada por el señor Robles pues la autorizó a la vista de la modificación (artículos 21 y 22 de la Ley Hipotecaria y 171 del Reglamento Notarial). Por ello, en tanto en cuanto no se inscriba el citado documento de modificación, presentado previamente, no puede accederse a la inscripción de la escritura autorizada por el Sr. Robles, presentada después al estar en clara contradicción en aspectos esenciales de la descripción de la finca cual es la cuota de participación en los elementos comunes, y su inscripción previa, en contra del principio de prioridad registral, impediría la inscripción posterior de la de modificación por existencias del tracto sucesivo. (artículo 20 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de junio de 1998 y 19 de febrero de 1999). 4.ª El conocimiento por las partes, que se dice en la escritura, de la modificación llevada a cabo por la de 7 de noviembre de 2002 aparece contradicho por la propia descripción contenida en la misma que no ha tenido en cuenta la modificación llevada a cabo por la referida escritura de modificación. Por lo expuesto el Registrador que suscribe ha resuelto confirmar la calificación de suspensión de la inscripción de la escritura autorizada por el Notario de Torrevejea don Miguel Ángel Robles Perea el 17 de enero de 2003 por los motivos expresados en la calificación en su día modificada y ratificados en la presente. Recursos: La presente calificación puede ser recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la notificación de la calificación realizada mediante escrito presentado en este Registro en la forma y según los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, todo ello, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro recurso que estime oportuno. Torrevejea, 12 de mayo de 2003. El Registrador. Firmado: Gonzalo Aguilera Anegón.»

V

El Notario autorizante de la escritura interpone recurso gubernativo contra dicha nota aclaratoria, manteniéndose el apartado primero del anterior escrito y añade: Que en el título presentado no es contradictorio e incompatible con el de rectificación, ya que podría afectar únicamente al número de componentes de división horizontal y a la cuota de propiedad, pero en ningún caso a la titularidad del transmitente, a su derecho de propiedad y, por tanto, a su facultad de transmisión del mismo y no existe duda de identificación del objeto transmitido. Que el principio de prioridad

no se ve afectado por que ambos títulos no son incompatibles, al no afectar a la titularidad y facultades de transmisión de los vendedores, no existir dudas en cuanto al objeto transmitido y constar en el título transmitido la existencia y aceptación de todos al título de rectificación, con lo que se salva el principio de tracto sucesivo de las Resoluciones de 23 de junio de 1998 y 19 de febrero de 1999, pudiéndose inscribir con posterioridad el de rectificación. Que el hecho de que la descripción de la finca no coincida con la rectificación es porque ésta no consta inscrita en el Registro, por lo que la descripción de la finca se realiza conforme a los libros registrales del momento del otorgamiento del título de transmisión al no saber si el asiento de presentación de aquél va a caducar o no, si se retira del Registro por defecto insubsanable o subsanable y si se va a subsanar en su caso.

VI

El Registrador de la Propiedad, informó: Que la calificación registral no impide la transmisión de los derechos sobre bienes inmuebles sino tan solo su acceso al Registro de la Propiedad de acuerdo con los principios que rigen la misma (artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento). Que de acuerdo con ellos la calificación registral se realizará por lo que resulte de los títulos presentados a inscripción y de los asientos del Registro. Que dentro del concepto amplio de obstáculos registrales se sitúan los derivados de la aplicación de los principios de prioridad (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) que imponen la calificación y despacho de títulos presentados por el riguroso orden de presentación y en el Registro y cierre del mismo o la prelación de rango a aquellos actos incompatibles y contradictorios con los presentados anteriormente o contrarios al contenido de los asientos registrales y ello como salvaguarda de los principios constitucionales de tutela judicial efectiva y seguridad jurídica (artículos 24 y 9 de la Constitución Española). Que la postura del Notario olvida que las discrepancias descriptivas existentes entre el contenido de los asientos registrales y el que refleja el título presentado supone una discordancia del Registro con la realidad extrarregistral que debe ser resuelta por los medios legalmente previstos (artículos 39 y 40 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 23 de junio de 1998). En este caso mediante la oportuna rectificación del título en lo que se refiere a la descripción de la finca transmitida adaptando su descripción a la que resulta del título previo de rectificación; exigencia que por otra parte aparece recogida por el artículo 171 del Reglamento Notarial. Que lo cierto es que la modificación de las cuotas de participación en los elementos comunes del inmueble no puede decirse que carezca de relevancia dada la especial trascendencia que en el régimen de la propiedad horizontal tiene la cuota de participación en los elementos comunes del inmueble, no sólo en cuanto al ejercicio de sus derechos y cumplimiento de sus obligaciones (artículos 5 y 9, entre otros, de la Ley de Propiedad Horizontal) por cada comunero, sino como extensión de su derecho sobre los elementos comunes una vez extinguido el régimen de propiedad horizontal (artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal). Que hay que hacer notar que en el presente supuesto la cuota de participación del componente transmitido se incrementa con relación a la inicial (de 0,42% pasa a 1,41% en el título de rectificación). Que, además, la inscripción previa del título posteriormente presentado impediría la inscripción posterior del primeramente presentado con infracción del principio de prioridad registral, que dicho componente resultaría inscrito a favor de un propietario distinto de los que adoptaron el acuerdo de modificación del título constitutivo contenido en la escritura de rectificación de la propiedad horizontal (Resolución de 19 de febrero de 1999 y 24 de septiembre de 2001). Que la propia complejidad de la modificación llevada a cabo en la escritura de rectificación de 7 de noviembre de 2000, exige un consentimiento inequívoco al respecto, sobre todo cuando la salvedad contenida en la escritura sobre el alcance de la rectificación y la propia falta de adaptación de la descripción de la finca transmitida a la resultante de la rectificación ponen en duda el efectivo conocimiento de dicha rectificación. En este sentido también cabe citar la Resolución de 11 de octubre de 2001.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 17, 18, 24, 25 y 32 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de octubre de 2001 y 8 de mayo de 2002.

1. Se presenta en el Registro escritura de venta de un piso perteneciente a una propiedad horizontal. En la escritura se hace constar que la división horizontal ha sido modificada por otra escritura, modificación que no afecta a la descripción del piso que se transmite. El Registrador suspende la inscripción por falta de previa inscripción de una escritura

de modificación de la propiedad horizontal donde está situada la finca, que ha sido presentado con anterioridad. Este asiento se halla vigente y el título correspondiente se halla retirado del Registro.

El Notario recurre alegando que ambos títulos no son incompatibles.

2. El recurso ha de ser desestimado. Como ha dicho numerosísima doctrina de este Centro Directivo, el Registrador ha de despachar los documentos referentes a una finca por el orden de su presentación, salvo el caso de que la inscripción de un documento presentado posteriormente sea presupuesto para la del documento presentado con anterioridad. Además, como el título primeramente presentado está retirado, no puede el Registrador saber con certeza en qué medida puede afectar el documento anterior o al posterior.

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, 8 de noviembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 3 de Torreveja.

23247 *RESOLUCIÓN de 8 de noviembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Grameo, S.A., frente a la negativa del registrador mercantil II de Madrid, don Manuel Casero Mejías, a inscribir determinados acuerdos sociales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María Teresa de las Cuevas García, en representación, como administradora única de la mercantil Grameo S.A., frente a la negativa del registrador mercantil II de Madrid, don Manuel Casero Mejías, a inscribir determinados acuerdos sociales.

Hechos

I

La junta general extraordinaria de accionistas de Grameo, S.A., celebrada con carácter de universal el 1 de abril de 2002, adoptó los acuerdos de cesar a uno de los administradores solidarios y nombrar como administradora única a doña María Teresa de las Cuevas García. Tales acuerdos fueron elevados a escritura pública por la que autorizó el notario de Madrid don Antonio Luis Reina Gutiérrez el 3 de igual mes.

Presentada dicha escritura a inscripción en el Registro Mercantil de Madrid fue calificada con nota de defectos en la que se señalaba que ante el cambio de estructura del órgano de administración que suponía pasar de dos administradores solidarios a un administrador único era necesaria la correspondiente modificación de los estatutos sociales en tal sentido.

Celebrada nueva junta general, reunida en primera convocatoria el 19 de junio del mismo año, adoptó diversos acuerdos que fueron elevados a escritura pública por la que autorizó el ya citado notario en fecha 10 de julio siguiente. Consta en la certificación que sirve de base a tal elevación a públicos de los acuerdos lo siguiente: «Pese a que doña María Teresa de las Cuevas García tiene acreditado ante la sociedad la titularidad del 100% de las acciones de la misma, fue convocado cautelarmente a dicha Junta por burofax certificado de 30 de mayo de 2002, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de los Estatutos Sociales, don Gaspar J., al haber afirmado éste ser titular de las acciones n.º 1 a n.º 960, equivalente al 6% por presunta transmisión efectuada a su favor por don José Félix G.S., habiéndole sido requerida la acreditación previa de tal titularidad para el ejercicio de sus derechos sociales, lo que no ha sido cumplimentado. En la hora señalada para el inicio de la junta compareció el Letrado don José Luis F. S., en calidad de apoderado de don Gaspar J., quien presentó un escrito oponiéndose a la celebración de la Junta con fotocopia de un documento privado de la presunta transmisión y sin acreditar en los términos estatutarios y legales la titularidad de las acciones invocada por su representado, ausentándose de la reunión antes de la propia constitución de la Junta. Doña M.ª Teresa de las Cuevas García reiteró que no reconoce la existencia de tal transmisión ni la fecha de la misma por lo que reitera su condición de titular del 100% de las acciones manifestando