

No constando del documento presentado que los titulares registrales hayan sido citados, el recurso debe ser desestimado.

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

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 junio de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

12904 RESOLUCIÓN de 5 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don José María Gómez Soberado y doña Santa Margarita Sanz Martínez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Llanes, a inmatricular una finca.

En el recurso interpuesto por don José María Gómez Soberado y doña Santa Margarita Sanz Martínez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Llanes, don Enrique Aznar Rivero, a inmatricular una finca.

Hechos

I

Mediante Escritura otorgada ante el Notario de Vitoria don Alfredo Pérez Ávila, el 3 de noviembre de 2005, con el número 3743 de protocolo, don Aitor Gómez Sanz, en representación de doña Juana Trinidad Gómez Soberado, vendió a los cónyuges don José María Gómez Soberado y doña Santa Margarita Sanz Martínez, una finca rústica en el término Municipal de Peñamellera Baja (Asturias).

II

Presentada la indicada Escritura en el Registro de la Propiedad de Llanes fue calificada de la siguiente forma: «Previa calificación del precedente documento presentado en unión de la escritura de poder autorizada en Madrid, el ocho de septiembre de dos mil cinco, ante el Notario de la misma, don José María de Prada Guaita, con el número 3325 de su protocolo, Suspendo la inscripción del mismo, por observarse los siguientes defectos: 1.º Existir dudas fundadas sobre si la finca transmitida en el precedente documento, es o no parte integrante de las registrales 15.644 y 15.645, inscritas al tomo 761 del archivo, Libro 91 de peñamellera Baja, folios 135 y 137, inscripciones 1.ª de fechas 10 de julio de 1970 y dos, inscritas a favor de los cónyuges don Pedro Luis González Soberado y doña Josefa María García; con las siguientes descripciones: Finca 15.644: «Rústica.—Prado en términos de Colosía, Concejo de Peñamellera Baja, al sitio denominado Las Llantucas, de veintisiete áreas. Linda: Norte, herederos de Silverio sordo; Oeste, los de Pedro Soberado; este, herederos de Pedro Soberado y Juan Noriega; y Sur, herederos de Ramón Vega». Finca 15.645: «Rústica.—Prado en términos de Colosía, Concejo de Peñamellera Baja, en el sitio de Las Llantucas, que mide once áreas. Linda: Norte, herederos de Isidoro Prieto y Andrés Felgueres; Sur, herederos de domingo Noriega; Este, los de Pedro Soberado; y Oeste, los de Isidoro Prieto». 2.º Aparecer la finca catastrada, según Certificación Catastral descriptiva y gráfica, a favor de persona distinta de adquirente o transmitente».—Fundamentos Jurídicos. Para la subsanación del primer defecto alegado, será preciso el procedimiento previsto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, conforme dispone la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de veinticuatro de abril de dos mil, y Resoluciones de 3 de noviembre y de 28 de diciembre de 2004: En cuanto al segundo defecto, que solo tendrá lugar para el caso de que la finca a la que se refiere el documento sea distinta de las dos anteriormente descritas, se citan como Fundamentos Jurídicos, los artículos 298 del Reglamento hipotecario, 53 de la ley 13/1996 de 13 de diciembre y 38 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del catastro inmobiliario de 5 de marzo de 2004. en efecto, el primero de los artículos citados, señala: «el título habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas, que se traten de inmatricular, y se incorporará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o adquirente». En el primer sentido se manifiestan los otros artículos. Contra esta calificación podrá usar, la facultad concedida por el artículo 19 bis de la

ley hipotecaria, quedando prorrogado el asiento adjunto, por el plazo de sesenta días contados a partir de esta misma fecha. Llanes a 5 de diciembre de 2005».

III

Contra la anterior nota de calificación, don José María Gómez Soberado y doña Santa Margarita Sanz Martínez interpusieron recurso, exponiendo: Mediante Escritura Pública de Compraventa de fecha 3 de Noviembre 2005, autorizada ante el Ilustre Notario del Colegio de Bilbao, residente en Vitoria, D. Alfredo Pérez Ávila, obrante al N.º 3.743 de su Protocolo, nos fue enajenada para nuestra sociedad de gananciales por la persona de D.ª Juana Trinidad Gómez Soberado la finca rústica titularidad de la misma cuya descripción aparece recogida en el Expositivo distinguido con la Letra A) de dicha Escritura, y que es la siguiente; Finca sita en Panes, Ayuntamiento de Peñamellera Baja (Asturias), sitio de Llantucas, de cabida de trece áreas, que linda: Este, Pedro González Soberado Norte, herederos de Silverio Gordo; Sur, Alberto Cuetara Blanco y Juana Noriega; y Oeste, herederos de Isidoro Prieto y Pedro González Soberado. Como también recoge el mismo Expositivo A) de la misma Escritura de Compraventa, y a la vista y según la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica que obra unida a mencionada Escritura, la finca rústica que nos ha sido enajenada lo es la Parcela 19 del Polígono N.º 34, al sitio de Colosía, sita en Peñamellera Baja (Asturias), Parcela cuya superficie según dicha Certificación es de 8 áreas y 89 centiáreas, lindando al Norte con la Parcela 22, al Sur con Parcelas 18, 38, 39 y 40, al Este con la Parcela 17 y al Oeste con la Parcelas 20, 21 y 40, todas ellas del mismo Polígono 34. Se adjunta con el presente Recurso copia simple de la expresada Escritura Pública de Compraventa, presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Llanes, conjuntamente con el Modelo 600 debidamente cumplimentado, del que así mismo se adjunta copia, a mediados de Noviembre último. Mediante Resolución dictada por el Registro de la Propiedad de Llanes, fechada el 5 de diciembre de 2005, nos ha sido notificada la suspensión de la inscripción interesada por esta parte respecto a la Escritura de Compraventa que nos ocupa, por entender existen, a juicio del Registrador encargado de calificar dicho documento, dudas fundadas sobre si la finca que nos es transmitida, a la que nos venimos refiriendo en el presente recurso, es o no parte integrante de las Fincas Registrales 15.644 y 15.645, inscritas estas últimas al Tomo 761 del Archivo, Libro 91 de Peñamellera Baja, Folios 135 y 137, Inscripciones 1.º de fechas 10 de julio de 1972, inscritas ambas a favor de los cónyuges D. Pedro Luis González Soberado y D.ª Josefa María García. En la propia Resolución en la que es suspendida la inscripción, aparecen descritas tales Fincas Registrales 15.644 y 15.645 del modo siguiente; Finca 15.644: «Rústica.—Prado en términos de Colosía, Concejo de Peñamellera Baja, al sitio denominado Las Llantucas, de veintisiete áreas. Linda: Norte herederos de Silverio Sordo; Oeste, los de Pedro Soberado; Este, herederos de Pedro Soberado y Juan Noriega y Sur, herederos de Ramón Vega.» Finca 15.645: «Rústica.—Prado en términos de Colosía, Concejo de Peñamellera Baja, en el sitio de Las Llantucas, que mide once áreas. Linda: Norte herederos de Isidoro Prieto y Andrés Felgueres; Sur herederos de Domingo Noriega; Este los de Pedro Soberado y Oeste los de Isidoro Prieto.» En consulta realizada vía telefónica a la Gerencia del Catastro de Asturias, nos es comunicado que la Finca Registral 15.644 se corresponde con la Parcela N.º 17, del mismo Polígono 34, en Catastro, correspondiéndose a su vez la Finca Registral 15.645 con la Parcela 20, también del mismo Polígono 34, Parcelas ambas 17 y 20 que se observan con total claridad en la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica unida a la Escritura Pública de Compraventa cuya inscripción se solicita, pese a su suspensión inicial. En la parte gráfica de dicha Certificación Catastral se comprueba como las Fincas 17, 19 y 20, son totalmente independientes entre sí, contando cada una de ellas con sus correspondientes límites, marcados con rayas continuas de color negro, totalmente cerradas, límites que definen perfectamente cada una de dichas parcelas, de modo que no es factible que la Parcela 19 forme parte integrante de ninguna de las otras 2 Parcelas, ni de la 17 ni de la 20, bien diferenciadas entre si en dicha Información Gráfica. Con el fin de aclarar y subsanar el error que ha inducido al Registrador a suspender la inscripción, es reseñar que D.ª Juana Trinidad Gómez Sobrado, parte transmitente en la Escritura de Compraventa pendiente aún de inscripción otorgada a nuestro favor, es hija, como resulta de la misma Escritura de Compraventa, de D.ª Rosario Soberado Lamadrid, de quien a su vez adquirió por Donación la Parcela Catastrada con el N.º 19 que nos es transmitida, siendo a su vez Rosario Soberado Lamadrid hija de D. Pedro Soberado, persona esta última distinta a Don Pedro Luis Soberado, pese a coincidir parte del nombre y uno de los apellidos en ambos. Pues bien la Parcela 19 en su día propiedad de Pedro Soberado, Abuelo Materno de Juana Trinidad Gómez Soberado, tiene como Lindero Este la Parcela 17 (Finca Registral 15.644) y como Lindero Oeste

la Parcela 20 (Finca Registral 15.645) entre otras, o lo que es lo mismo los Linderos Este y Oeste de la Parcela 19 son Pedro González Soberado, que no Pedro Soberado, como resulta de la propia Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica a la que venimos haciendo referencia y de la Escritura de Compraventa pendiente de inscripción. Como resulta de la propia Resolución por la que se suspende la inscripción y de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica unida a la Escritura de Compraventa pendiente de inscripción, la Finca Registral 15.644 tiene como Lindero Oeste los de Pedro Soberado lo cual viene a corroborar que esa Finca Registral 15.644 es la Parcela 17 del Catastro y que el Lindero Oeste de dicha Parcela 17 lo es la Parcela 19. Por su parte la Finca Registral 15.645 tiene como Lindero Este los de Pedro Soberado, de aquí la Finca Registral 15.645 sea la Parcela N.º 20 de Catastro y el Lindero Este de la misma la Parcela N.º 19, también de Catastro. De formar parte integrante la Parcela 19 (Pedro Soberado) bien de la 17, de la 20, o de las dos 17 y 20, en ningún momento aparecería dicha Parcela N.º 19, ni en el Registro de la Propiedad ni en Catastro, como Lindero Oeste de la 17 y como Lindero Este de la 20. Por todo ello, se interesa se anule y deje sin efecto alguno la Resolución dictada por el Registro de la Propiedad de Llanes de 5 de diciembre 2005, suspendiendo la inscripción de la Escritura de Compraventa que se acompaña mediante copia simple con el presente Recurso, procediendo sin más dilación a la pronta inscripción del referido Título de Propiedad.

IV

Con fecha 7 de febrero de 2006, don Enrique Aznar Rivero, Registrador de la Propiedad de Llanes, emitió informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199 de la Ley Hipotecaria, 300 y 306 de su Reglamento y las Resoluciones de 2 de julio de 1980, 10 de febrero de 1992, 7 de marzo de 1994, 8 de mayo de 1998, 24 de abril y 7 de noviembre de 2000, 11 de febrero y 23 de noviembre de 2004.

1. La presente resolución tiene por objeto resolver el recurso interpuesto por don José María Gómez Soberado y doña Santa Margarita Sanz Martínez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Llanes a inmatricular una finca.

Son dos los defectos alegados por el Registrador: 1.-Existir dudas fundadas sobre si la finca transmitida es o no parte integrante de otras dos fincas ya inscritas; 2.-Con carácter subsidiario, aparecer la finca catastrada a favor de persona distinta del adquirente o transmitente.

2. La cuestión planteada en el presente recurso, por su propia naturaleza, es más de hecho que jurídica, pues se trata en definitiva de desvanecer la duda sobre si la finca a inmatricular figura ya inscrita, sea de forma independiente o como parte de otra que lo esté, circunstancia que excluiría la posibilidad de su nueva inmatriculación (cfr. Artículo 199 de la Ley Hipotecaria), para lo que se precisan unas comprobaciones y, en su caso, audiencia a los posibles afectados, imposibles de desarrollarse en el marco del presente recurso.

Es por ello, que la solución a tal cuestión tiene su propio y específico cauce a través del procedimiento previsto específicamente para ello en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario, al que remite para las inmatriculaciones en virtud de título público el artículo 300 del mismo cuerpo reglamentario, y al que, en su caso, habrá de acudir el recurrente como tiene declarado este Centro Directivo, de tal modo que las alegaciones formuladas por él deben realizarse en el correspondiente proceso judicial (vid. Resoluciones de 2 de julio de 1980, 10 de febrero de 1992, 7 de marzo de 1994, 8 de mayo de 1998, 24 de abril y 7 de noviembre de 2000, 11 de febrero y 23 de noviembre de 2004).

3. Respecto del segundo defecto, como ya dijera las resoluciones de 17 y 18 de febrero de 2004, aunque la finca no esté catastrada a nombre de la transmitente ni de los adquirentes, si lo está a nombre del titular del título previo, se cumple la finalidad que se pretende con el requisito impuesto por el Artículo 298 del Reglamento Hipotecario, que no es otro que la coordinación con el Catastro, pues no habrá dificultad alguna, presentando la misma documentación, en cambiar los titulares catastrales, para que coincida el Catastro con la inscripción que se realiza en el Registro.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 5 de junio de 2006.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

12905

RESOLUCIÓN de 5 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Pueblo Don José, S. L.» contra la negativa de la Registradora de la Propiedad accidental de Benalmádena, (Registro n.º 2), doña Evangelina Calvo de Castro, a inscribir una escritura de constitución de servidumbre recíproca.

En el recurso interpuesto por don Per Sandager Holm, en representación de la sociedad «Pueblo Don José, S. L.» contra la negativa de la Registradora de la Propiedad accidental de Benalmádena (Registro número 2), doña Evangelina Calvo de Castro a inscribir una escritura de constitución de servidumbre recíproca.

Hechos

I

El 14 de octubre de 2004 la sociedad «Pueblo Don José, S. L.» otorgó una escritura de constitución de servidumbre, declaración de obra nueva en construcción y división horizontal, ante el Notario de Benalmádena don Pedro Díaz Serrano.

En dicha escritura se constituye una servidumbre recíproca entre dos fincas (la 15.890 y la 21.224 -ésta segregada de la número 1.191-) por declaración unilateral del promotor (la sociedad que ahora recurre), después de haber sido enajenados los pisos de la primera de las fincas. En el expositivo de la escritura se expresa que se celebra dicho negocio con arreglo a una escritura anterior, de 11 de agosto de 2000, y otra que la subsana de 18 de enero de 2001, otorgadas ambas ante el mismo Notario, en las que se declaraba la obra nueva y se formalizaba división horizontal sobre la finca 15.890. También se establecía que, para el caso de que llegase a adquirirse todo o parte de la finca colindante 1.191, la entidad promotora se reserva el derecho a constituir servidumbre recíproca entre ellas sobre los elementos comunes y recreativos de ambas. Dicha facultad se extinguía pasados dos años desde la obtención de la licencia de primera ocupación.

II

El día 21 de julio de 2005, se presentó en el Registro de la Propiedad número 2 de Benalmádena copia de la citada escritura en la que se constituye la servidumbre, y con fecha 24 de agosto de 2005 fue objeto de la siguiente calificación negativa por la Registradora de la Propiedad accidental, doña Evangelina Calvo de Castro:

«... 1. La reserva favor de «Pueblo Don José, S.L.» del derecho a constituir servidumbre recíproca entre la finca 15.890 y la 21224, adquirida a doña María Rosa Martín Caballero, se extinguirá según el Registro transcurridos dos años desde la obtención de la licencia de primera ocupación. Al constituirse sobre la finca 15.890, integrada por dos fases, la primera formada por el bloque 6 y la segunda por los bloques 1, 2, 3, 4 y 5, debe entenderse que se extinguirá con la licencia de primera ocupación de la segunda fase, que tuvo lugar el 27 de agosto de 2004, constituyéndose dicha servidumbre el día 14 de octubre de 2004, habiendo transcurrido dicho plazo; siendo necesaria por tanto la autorización de todos los propietarios de la finca 15890 por afectar a los elementos comunes del Conjunto Urbanístico denominado Pueblo El Jardín (Artículo 496 del C.C.).

2. No se acredita que todos los compradores de dicha finca 15890, dividida horizontalmente, hayan autorizado al representante de la promotora a constituir dicha servidumbre recíproca, al encontrarse vencido el plazo para su ejercicio.

3. En el supuesto de que todos los compradores de dicha finca hayan autorizado al representante de la promotora a constituir dicha servidumbre, como se desprende de la estipulación séptima de una de las escrituras de compraventa, los compradores aceptan lo establecido en la estipulación 6.ª que es la que establece que la facultad que se reserva la entidad Pueblo Don José se extinguirá pasados dos años desde la obtención de la licencia de primera ocupación (27 de agosto de 2004), autorizándole expresamente al representante legal de la entidad Pueblo Don José, S. L., a constituir la indicada servidumbre recíproca en su caso, existiendo la duda fundada de si puede constituirla transcurridos los dos años a partir de la fecha de la licencia de primera ocupación, al aceptar la compradora lo transcrito en la estipulación 6.ª, que como he dicho anteriormente establece que la reserva se extinguirá pasado dos años desde la obtención de la licencia de primera ocupación...

... II. En relación a las circunstancias reseñadas... debe tenerse en consideración. Artículo 396 del C.C. y principio de especialidad y protección a terceros...

En su virtud, acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación...»