

al inscribirse el bien a favor de una persona determinada pero casada en régimen de comunicación foral, lo que determina que dado que «se hace» común en virtud del régimen económico matrimonial, la titularidad del derecho inscrito corresponde a los dos cónyuges. En consecuencia, y de modo análogo al de los bienes comunes en la sociedad de gananciales, ambos cónyuges deben disponer conjuntamente y contra ambos debe dirigirse el procedimiento, debiendo ser ambos cónyuges los demandados en el procedimiento y no siendo suficiente que el procedimiento se dirija contra uno solo de ellos y ello, como veremos en el número tercero, a fin de evitar que dicho titular sufra las consecuencias de su indefensión procesal. Asimismo, conviene mencionar que la necesidad de intervención de ambos cónyuges en virtud de su régimen económico matrimonial inscrito de comunicación foral, que niega el recurrente en relación a la anotación preventiva de demanda, es reconocida por el mismo en su escrito de recurso en relación a la transmisión de dominio o en el supuesto de las anotaciones preventivas de embargo al considerarlos supuestos incluidos en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Esta distinción resulta, como dijimos, errónea, pues estando también la anotación preventiva de demanda sujeta al principio de tracto sucesivo consagrado en dicho precepto, debe entenderse, como el mismo recurrente afirma, la necesidad de intervención de ambos cónyuges.

3. Finalmente, de acuerdo a la doctrina reiterada de este Centro Directivo, entre otras Resoluciones de de 14, 18 y 19 de mayo de 2001, 20 de junio de 2001, 10 de diciembre de 1999, 23 de julio de 2005, 4 y 6 de octubre de 2005 y 25 de junio de 1998, debe tenerse en cuenta que si bien es cierto que los Registradores tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes, no lo es menos que el principio constitucional de protección de los derechos e intereses legítimos y de interdicción de la indefensión impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte él ni han intervenido de manera alguna, por lo que, al amparo del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, no pueden practicarse asientos que comprometan una titularidad registral si no consta que el titular de un derecho inscrito ha sido parte en el procedimiento correspondiente. En consecuencia, debe rechazarse la inscripción de resoluciones judiciales si no consta que en el respectivo procedimiento los titulares de derechos inscritos que resulten afectados han tenido la intervención previstas por las leyes para su defensa, evitando así que sufran en el mismo Registro las consecuencias de su indefensión procesal, en virtud del principio de tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de nuestra Constitución (vease por todas la Resolución de 6 de junio de 2000).

Por todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 12 de diciembre de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

1192

RESOLUCIÓN de 12 de diciembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Espadaña (Salamanca) contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Ledesma a proceder a la inmatriculación de fincas municipales mediante certificación de dominio.

En el recurso interpuesto por don Ángel Martín García, Alcalde del Ayuntamiento de Espadaña (Salamanca), contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Ledesma a proceder a la inmatriculación de fincas municipales mediante certificación de dominio.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Ledesma, el 10 de mayo de 2006, certificación de dominio expedida por la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento de Espadaña, relativa a una serie de inmuebles urbanos pertenecientes a dicha entidad a los efectos de proceder a su inmatriculación en el Registro de la Propiedad, conforme a los artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 303 de su Reglamento. Dicha certificación fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: « Calificado el precedente documento, acompañado de certificados catastrales referentes a fincas sitas en la calle Pozo, n.º 4, n.º 4T, n.º 8 y n.º 10 de Espadaña, se suspende la inscripción de las fincas que com-

prende por falta de Inventario de Bienes del Ayuntamiento, como se expresa en el apartado Séptimo de la certificación, y en el que deberían estar incluidas las fincas cuya inmatriculación se solicita (artículo 303 del Reglamento Hipotecario y 36 del Reglamento de Bienes de Entidades Locales)–Contra la presente calificación se podrá solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, o interponer recurso en la forma y plazos previstos en el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Ledesma a dos de junio de dos mil seis. El Registrador. (firma ilegible).

II

Don Ángel Martín García, Alcalde del Ayuntamiento de Espadaña, interpuso recurso contra la anterior calificación y alegó que en junio de 2004 el Ayuntamiento de Espadaña inició expediente administrativo para la venta de inmuebles municipales; a estos efectos, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento de Bienes de Entidades Locales, se procede a depurar la situación física y jurídica de dichas fincas, solicitando la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad a través de la Certificación de Dominio regulada en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria y 303 del Reglamento Hipotecario. A continuación se pide información al Registro de la Propiedad de Ledesma sobre el proceder para la inscripción registral de los inmuebles afectados, dado que dicho Ayuntamiento carece del inventario de Bienes y por tanto no es posible emitir la Certificación de Inventario a la que se refiere el artículo 303 del Reglamento Hipotecario, suponiendo la elaboración del mismo un coste inasumible para dicho Ayuntamiento. El citado registro informa que para la inmatriculación deberá presentarse la Certificación a que se refiere el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, en relación con el 303 del Reglamento Hipotecario si no existe título inscribible de dominio. De acuerdo con ello, el 16 de noviembre de 2005 se remite documentación para proceder a la inscripción de los inmuebles municipales, suspendiéndose la inscripción, entre otros motivos, porque las fincas no se describen conforme a lo dispuesto en el artículo 303 del reglamento. El 10 de mayo de 2006 se subsana la certificación, haciéndose alusión a que el Ayuntamiento carece de inventario de bienes, y se remite por duplicado junto con las certificaciones catastrales, suspendiéndose la inscripción objeto del presente recurso, alegando la registradora la falta de inventario de los bienes. Ante esta negativa, don Ángel Martín García, Alcalde del Ayuntamiento, solicita a la Dirección General de los Registros y del Notariado que deje sin efecto la suspensión de la inscripción en el Registro de la Propiedad de Ledesma, procediendo a la inmatriculación de las citadas fincas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria y 303 y siguientes del Reglamento, al carecer el Ayuntamiento de título inscribible de dominio.

III

La Registradora emitió su informe y elevó el expediente a este centro directivo el 14 de julio de 2006.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 206 de la Ley Hipotecaria, 303 del Reglamento Hipotecario, artículo 36 del Reglamento de Bienes de Entidades Locales.

1. En el supuesto del presente recurso, se presenta el problema de si un Ayuntamiento puede proceder a inmatricular en el Registro de la Propiedad una serie de fincas pertenecientes al patrimonio municipal mediante certificación pública en la se manifiesta que el Ayuntamiento carece de Inventario de Bienes en los términos previstos en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. En este sentido, el artículo 36 de dicho Reglamento dispone que las Corporaciones Locales deberán inscribir en el Registro de la Propiedad sus bienes inmuebles y derechos reales, de acuerdo con lo previsto en la legislación hipotecaria. Será suficiente, a tal efecto, certificación que, con relación al inventario aprobado por la respectiva Corporación, expida el secretario, con el visto bueno del Presidente de la Corporación. Asimismo, el artículo 303 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, exige para inmatricular los bienes de un ente público, cuando carezca de título escrito de dominio, como es el caso, una certificación en que, con referencia a los inventarios o documentos oficiales que obren en poder de quien expide la misma, se hagan constar las circunstancias previstas en la Ley

2. Por tanto, teniendo en cuenta los preceptos anteriores, no puede entenderse cumplida la exigencia de referenciar el inventario de bienes en la certificación pública, por la simple manifestación en dicha certificación de que el Ayuntamiento carece de dicho inventario, ya que, la finalidad de este requisito es cumplir el requisito legal de que, de alguna manera, pueda constar de forma fehaciente la titularidad de los bienes que se pretenden inmatricular (veáanse los artículos 205 y 206 Ley Hipotecaria). Asimismo, debe observarse que el artículo 303 se refiere no sólo al supuesto de certificación en relación con el inventario, sino que también

cabe que lo sea en relación con los documentos oficiales que obren en su poder, por lo que en el presente supuesto el Ayuntamiento, a pesar de carecer de inventario de bienes, podría hacer referencia en la certificación a cualquier otro documento oficial del que resulte de forma fehaciente la titularidad de dichos bienes, si bien estos documentos requerirían una calificación registral de control de la legalidad, al carecer de las garantías que ofrece el inventario, como, por ejemplo, la aprobación por el pleno del Ente Local.

3. En conclusión, en el presente recurso, la simple manifestación en la certificación de la inexistencia de un Inventario de Bienes, y la declaración de que los mismos han pertenecido, desde que recuerdan los más antiguos del lugar, al Ayuntamiento de Espadaña, sin presentar ningún documento oficial que acredite este extremo, no son suficientes para entender cumplidos los requisitos que, en relación con el inventario, exigen los artículos 303 del Reglamento Hipotecario y 36 del Reglamento de Bienes de Entidades Locales.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y mantener la nota de calificación del Registrador 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, 12 de diciembre de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

1193

RESOLUCIÓN de 13 de diciembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Montserrat Adserias López y doña María del Carmen Royo Adserias, contra la negativa del registrador de Vilaseca y Salou a practicar anotación preventiva de haberse incoado expediente de dominio para la inmatriculación de una finca.

En el recurso interpuesto por doña Rosa María Elias Arcalís, procuradora de los tribunales, en nombre de doña Montserrat Adserias López y doña María del Carmen Royo Adserias, contra la negativa del Registrador de Vilaseca y Salou a practicar anotación preventiva de haberse incoado expediente de dominio para la inmatriculación de una finca

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Vilaseca y Salou mandamiento expedido el 29 de marzo de 2006 por el Juzgado de Primera Instancia de Tarragona número 7, para la práctica de anotación preventiva de haberse incoado expediente de dominio para la inmatriculación de una finca, que es un local comercial del edificio radicado en Vilaseca, barrio de Salou, calle Barcelona, 60, edificio Cervantes. Es el procedimiento número 458/2005. Dicho mandamiento fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «1. Antecedentes: En este mismo procedimiento se expidió mandamiento, el 30 de noviembre de 2005, para la práctica de la anotación preventiva de demanda de inmatriculación de la finca registral 18235, de la que se decía que era un local en la calle Barcelona número 60, edificio Cervantes, mandamiento que no se anotó por tratarse de la finca ya inscrita, como se dijo, en la correspondiente nota de calificación de 18 de enero de 2006, que se notificó el 19 de enero al Juzgado y a la presentante. 2. Situación actual. Primero.—En el mandamiento ahora presentado se describe la finca que se pretende inmatricular sin decir que sea la finca registral 18235, o sea, como no inscrita. Sin embargo, la finca que ahora se describe creo que es la registral 18235, es decir que es una finca inscrita. Para afirmar esto, me baso en lo siguiente: 1.º Dados los antecedentes, parece que el objetivo de este expediente es el conseguir la inscripción a favor de los promotores de la finca 18235 pues no se comprende que ahora quieran inscribir una finca distinta. 2.º Tal y como se describe la finca que se pretende inmatricular, resulta que, según el registro, es la finca 18235: se dice que es un local comercial sito en la calle Barcelona, edificio Cervantes, en Salou, sito en la planta baja correspondiente a la escalera segunda, de setenta metros cuadrados, y sus linderos no están expresados con claridad, pues, aparte de lindar entrando y por el fondo con terrenos de la propia finca, sólo se expresa el lindero de la derecha y en términos que no se entienden; y ocurre que, en el edificio Cervantes, calle Barcelona 60, en el que se integra la finca, según dicen los promotores, existen, según el registro-inscripción de obra nueva y propiedad horizontal del edificio, 1.ª de la

finca 18183, que es la del edificio en su conjunto, al folio 79 y siguientes del tomo 866-cuatro escaleras, 1.ª, 2.ª, 3.ª, y 4.ª, y cuatro locales comerciales, solo cuatro, todos en la planta baja y uno en cada escalera y el de la escalera segunda, planta baja, es la finca 18235, número 26 de la propiedad horizontal, que aparece registrado con una superficie de 71 metros noventa y dos decímetros cuadrados. Se puede decir también lo relativo a las vicisitudes jurídicas de la finca 18235, que consta en el Registro: Fue vendida por NERA, S. A., a Montserrat Adherías López, inscripción 2.ª, de 14 de octubre de 1978 en virtud de escritura de 25 de abril. Ésta, por la inscripción 3.ª de 21 de abril de 1989, la dona en nuda propiedad por mitad y proindiviso a sus hijos María del Carmen y don Antonio Royo Adherías. Y, en la inscripción 4.ª, por sentencia, se inscribe a favor de María Benaiques Piñol y María Teresa Rufi Benaiges, en usufructo y nuda propiedad respectivamente, diciéndose en la inscripción que esta finca la compró a NERA, S. A., el causante de estas señoras y por error se vendió a Montserrat Adserias López, que lo que debió adquirir fue el local tres del edificio, local que es la registral 18285. En definitiva, si la finca que se pretende inmatricular es la 18235, como yo creo, por lo expuesto, reitero mi nota de calificación de 18 de enero de 2006 al mandamiento de 30 de noviembre de 2005, a la que me he referido y que constará en los autos. Y mantengo también lo relativo al medio que considero procedente si lo que se quiere es rectificar el registro para que la finca se inscriba a favor de los demandantes, que consta en la misma nota de calificación. Segundo.—Si, pese a los argumentos expuestos para afirmar que creo que la finca de ahora es la misma de antes, o sea, que es la registral 18235, resulta que no es así, entonces tampoco se puede producir la anotación de la incoación del expediente de inmatriculación, pues, por las razones que voy a exponer, si el local no está inscrito, debe inscribirse como parte del edificio Cervantes en el que se integra, efectuando la correspondiente modificación de la obra nueva y propiedad horizontal del edificio en su conjunto —que originó la inscripción 1.ª de la finca 18183, a la que me he referido— para hacer constar que existe este local no inscrito, al cual habría que señalar una cuota en la propiedad horizontal con la consiguiente modificación de las cuotas de las restantes fincas de esta comunidad horizontal. Esta modificación se haría constar, como digo, en la finca matriz, la registral 18183, y, tras ello, se abriría folio, con número de finca, al local de que se trata. Y esta nueva finca, como integrante del edificio, pertenecería, al menos en principio, a todos los titulares del mismo, o sea, de las fincas de la propiedad horizontal, que, según su cuota, son los únicos dueños del inmueble en su conjunto. Habría, pues, que contar, para la inscripción de este local, con todos los dueños del edificio, que son, según lo dicho, los de todas las fincas de la propiedad horizontal según su cuota. Y esto no cabe, obviamente, hacerse en un expediente de dominio de inmatriculación. Argumentación jurídica. El local de un edificio no es una finca en sí mismo, sino parte de otra finca, la del edificio, por lo que no puede inscribirse sino como lo que es, o sea, como parte del edificio en que se integra. Puede también abrir folio y tener un número de finca registral pero como parte del edificio o finca matriz, en la que se integra y de la que depende. Así vemos como el artículo 8, 5.º de la Ley Hipotecaria exige, para inscribir como finca un piso o local de una propiedad horizontal, que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen y en esta constancia previa del régimen de la propiedad por pisos, como expresa el número 4 del mismo artículo, hay que describir no sólo el inmueble en su conjunto, sino los distintos pisos o locales con expresión de su cuota en relación con el inmueble. Esta constancia en el folio del edificio es suficiente para que se inscriban los diferentes pisos o locales que pueden, o no, abrir folio, pues existe la posibilidad de que sólo estén inscritos en el edificio en su conjunto, pues no es obligatorio, aunque sea muy conveniente en aras de la claridad, el que abran folio propio, como ya dijeron las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de julio de 1966 y 21 de julio de 1966. Naturalmente, en el caso presente, en el que han abierto folio las fincas de la propiedad horizontal, también tendría que abrirlo el nuevo local, al que, como exige el número 4 del artículo 8 de la Ley Hipotecaria, habría que asignarle un número de finca dentro de esta comunidad. La necesidad de contar con todos los titulares de las fincas de la propiedad horizontal —pisos o locales—, a que me he referido antes, tiene su apoyo, aparte del principio de seguridad de los derechos, ya que afectaría a su derecho la existencia de otro local, en el artículo 5, párrafo segundo, de la Ley de Propiedad Horizontal, que exige para la fijación de la cuota de cada piso o local, el acuerdo de todos los propietarios, laudo o resolución judicial, que habrán de dictarse éstos, por imperativo de los principios constitucionales de seguridad jurídica y de prohibición de indefensión, dando intervención, o posibilidad de la misma, a los titulares afectados, que lo son todos los propietarios del edificio. De acuerdo con lo expuesto, se considera insubsanable este defecto tanto si estamos en el supuesto del apartado primero como si estamos en el del segundo, De conformidad con el artículo 323, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, se prorroga el plazo del asiento de presentación por sesenta días a contar de la última notificación de esta nota. Esta calificación, puede recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes, o ser