

(como señala la Exposición de Motivos de la Ley, según la cual el silencio administrativo debe ser entendido como «la garantía que impida que los derechos de los particulares se vacíen de contenido cuando su Administración no atiende eficazmente y con la celeridad debida las funciones para las que se ha organizado»).

3. Aclarado el efecto positivo del silencio en el caso objeto de recurso, resta por determinar si en este supuesto concreto, el interesado ha podido acreditar el transcurso del plazo legalmente establecido sin que la Administración se haya pronunciado. A estos efectos hay que tener en cuenta que:

a) El cómputo del plazo para resolver empieza a contar desde la fecha en que la solicitud tiene entrada en el organismo correspondiente (confróntese los artículos 35.c) y 38.3 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y Procedimiento Administrativo Común).

b) Caso de que se hubiera requerido al interesado para la subsanación de deficiencias o para la aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios, el plazo para resolver y notificar, se podrá suspender por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario, o, en su defecto, el transcurso del plazo concedido [cfr. art. 42.5 a) de la Ley 30/1992].

c) El certificado acreditativo del silencio, no es el medio exclusivo sino uno más de los que pueden utilizarse para la acreditación de aquél (confróntese el artículo 43.5 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y Procedimiento Administrativo Común).

d) La resolución denegatoria de la licencia solicitada, dictada fuera de plazo, confirma de manera incuestionable la estimación por silencio positivo de la solicitud, estimación que ya impedirá la posterior resolución denegatoria (confróntese el artículo 43.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y Procedimiento Administrativo Común). Además, de haberse suspendido el plazo para resolver, éste hubiera debido reflejarse en la resolución expresa denegatoria, pues actúa como presupuesto de validez de la misma.

Estos principios aplicados al caso objeto de recurso deben llevarnos a entender acreditada por silencio el informe favorable requerido, por cuanto el efecto interruptivo que sobre el plazo inicial de resolución supuso la petición por la Administración de los planos que acreditaran la situación de la finca, quedó enervado por los interesados con la presentación el 1 de diciembre de 2004 de la documentación requerida, empezando a contar de nuevo el plazo para resolver y notificar, por lo que claramente transcurrieron los tres meses legalmente previstos sin que la Administración se pronunciara al respecto, como lo demuestra el hecho inequívoco de la existencia y contenido de la Resolución de 29 de marzo de 2005 de la Delegación Provincial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía (en contestación a la petición de certificado acreditativo del silencio presentado por el representante de la recurrente), por la que se opone a la producción del silencio positivo.

4. Por lo que se refiere al segundo defecto expresado en la nota de calificación, el mismo debe ser confirmado. La certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble en términos totalmente coincidentes con la descripción que de la finca figure en el título y su titularidad a nombre de transmitente o adquirente (cfr. artículos 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre y 298 del Reglamento Hipotecario), es imprescindible para la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad, cualquiera que sea el medio por el que se pretenda aquélla y, por tanto, también para los Autos Judiciales recaídos en expedientes de dominio.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso por lo que al primer defecto se refiere que de este modo queda revocado, confirmando el segundo defecto de 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, 3 de mayo de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

12058 *RESOLUCIÓN de 7 de mayo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Luis Herrerías Valdés contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Villena a practicar una anotación preventiva de demanda de interposición de recurso contencioso-administrativo.*

En el recurso interpuesto por don Luis Herrerías Valdés contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Villena, don Luis de Sanmillán y

Farnós, a practicar una anotación preventiva de demanda de interposición de recurso contencioso-administrativo.

Hechos

I

Mediante Mandamiento de fecha 12 de julio de 2005 dictado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número tres de Alicante (recurso ordinario n.º 72/05 PMC), se ordena la anotación preventiva de interposición del recurso, en los términos prevenidos en el artículo 309.2 del Real Decreto Legislativo 1/1992, sobre las fincas registrales 12.929 y 12.930 del término de Biar.

II

Presentado el indicado Mandamiento en el Registro de la Propiedad de Villena fue calificado de la siguiente forma: «La instancia subsanatoria de defectos suscrita por usted el 19 de septiembre de 2005, relativa al mandamiento dictado el 12 de julio de 2005 por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número tres de Alicante, en Recurso Ordinario n.º 72/05 (PMC), por el que se ordena la anotación preventiva de interposición del recurso sobre las fincas registrales 12.929 y 12.930 de Biar, no permite subsanar los defectos puestos en la nota al pie del título, conforme a los siguientes Hechos: 1.º Presentado el citado mandamiento el 4 de agosto de 2005, bajo el número 1098 del Diario 127, con fecha 14 de agosto de 2005 se puso nota de calificación al pie del título, suspendiendo la anotación preventiva ordenada; 2.º Retirado el documento el 14 de septiembre de 2005, con esa misma fecha se prorroga la vigencia del asiento de presentación; 3.º El 24 de septiembre de 2005, se recibe la instancia subsanatoria que motiva este escrito, remitida por correo certificado con acuse de recibo, a la que no se acompaña, sin embargo, el título calificado; 4.º En vista de las alegaciones que contiene la instancia que motiva este escrito, que por razones de economía se dan por reproducidas, el Registrador de la Propiedad que suscribe reitera la calificación de 14 de agosto de 2005, que aclara, en base a las nuevas alegaciones, conforme a los siguientes Fundamentos de Derecho: 1.º Es necesario que del mandamiento resulte que se ha dado audiencia a los titulares del dominio y cargas de las fincas sobre las que se ordena la anotación preventiva. Así lo dispone el artículo 68 del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. Se trata tan solo del cumplimiento del precepto reglamentario. La audiencia de los titulares registrales es requisito previo para la práctica de la anotación preventiva. El requisito de la audiencia a los titulares registrales debe resultar de la propia resolución judicial recaída, pues no se trata de un requisito de notificación de la resolución judicial, si no de audiencia para decretar y practicar la anotación preventiva, como establecen los artículos 68 y 69 del Reglamento citado. La audiencia de los titulares registrales, como requisito previo para practicar la anotación, nada tiene que ver con la necesidad de que sean parte demandada en el procedimiento, no sólo la administración que dictó el acto, sino también las personas cuyos derechos e intereses legítimos pudieran quedar afectados por la estimación de las pretensiones del demandante artículo 21 LRJPAC), y con la necesidad de que el titular registral sea parte demandada, por exigencia del artículo 20 de la Ley hipotecaria. Alega el presentante que los titulares registrales han sido oídos, toda vez a que son los miembros de la demandada «Sorolla Construcciones C.B.». La comunidad de bienes es una entidad sin personalidad jurídica, de elementos personales y patrimoniales de carácter variable. El único elemento diferenciador entre comunidad y comuneros es la existencia de un Número de Identificación Fiscal que produce sus efectos en el campo propio para el que fue establecido, esto es, el fiscal, sin que ello altere las normas contenidas en el Código Civil y en la Legislación hipotecaria. Con independencia de quien o quienes integren la comunidad de bienes demandada, debe darse audiencia a los titulares registrales para decretar y practicar la anotación. No se califica con ello la legitimación de los sujetos intervinientes en el proceso y la validez o no de la relación jurídica procesal. Por el contrario, sí forma parte de la función calificadora la comprobación por el registrador de que ha tenido lugar la audiencia exigida, sin que el control de este extremo implique extralimitación alguna, siendo correcto, por tanto, fundamentar una calificación desfavorable en la falta de audiencia legalmente exigible, no porque se pretenda controlar la pureza del procedimiento, sino porque surge en tales casos un obstáculo derivado del Registro, de conformidad con el artículo 18 L. H., y como establecen, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de agosto de 1981, 29 de abril y 27 de julio de 1988 y 30 de junio de 1989. De practicarse en este caso la anotación preventiva, quedarían menoscabados los efectos de una inscripción registral, por la decisión judicial adoptada, de la que no resulta la audiencia de los titulares registrales y de la entidad titular del

derecho de hipoteca. El principio de tracto sucesivo exige para inscribir cualquier acto, bien que sea otorgado por el titular registral, bien que sea dictado por la autoridad en el correspondiente juicio o expediente siempre que en él sea parte, precisamente, el titular registral. Sólo la exacta correspondencia de los datos identificativos y el documento judicial calificado asegurará el respeto a los derechos constitucionales, procesales y registrales que establecen los artículos 24 de la Constitución, 1, 20 y 40 de la L. H., y 68 y 69 del Reglamento antes citado. Por otro lado, ni los documentos que se acompañan tiene carácter fehaciente, ni resulta la notificación del procedimiento al acreedor hipotecario, ni el registrador de la propiedad puede, ni debe, hacer una labor de integración del documento calificado. La audiencia, por tanto, de los titulares registrales y de los derechos y cargas que pesan sobre las fincas, debe resultar del propio documento calificado. 2.º Caución por los perjuicios que pudieran seguirse en caso de ser desestimado el recurso. A diferencia de la anotación preventiva de demanda que regula el artículo 139 del reglamento hipotecario, los artículos 67, 68 y 69 del tan repetido Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, exigen prestar caución. De nuevo este Registrador no califica la decisión de la Autoridad Judicial, que puede señalar fianza o no hacerlo, en función de las circunstancias que concurran, sino que tal calificación se refiere al cumplimiento de un requisito reglamentario. Es necesario, por tanto, que del documento calificado expresamente resulte si la autoridad judicial ha fijado caución o no, y sólo en el primer caso, el tipo de garantía que ha de prestarse. Contra esta calificación negativa podrá: Retirar el documento y subsanar el defecto durante la vigencia del asiento de presentación; -Solicitar anotación preventiva de suspensión conforme al artículo 42.9 L. H.; Instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en artículo 275.bis L. H., dentro de los quince días siguientes a esta notificación; Interponer recurso ante la dirección General de los Registros y del Notariado, dentro del plazo de un mes a contar desde esta notificación, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente. Esta calificación ha sido remitida a la autoridad judicial que ha decretado la anotación, en el día de la fecha, por vía de telefax. Villena, a 27 de septiembre de 2005.-Fdo. Luis de Sanmillán y Farnos. Observaciones a la precedente nota de calificación. La nota de calificación al pie del título de 18 de agosto de 2005 y la actual de aclaración en base a las alegaciones de la instancia es de Suspensión, como claramente consta al comienzo de la primera; los defectos, por tanto, son de carácter subsanable. No se hizo constar en la nota al pie del título este apartado de observaciones por no haberlo solicitado el interesado, como establece el artículo 333 R. H., quien, no obstante, pidió ser recibido por el Registrador, quien le hizo saber el medio de subsanación. Ahora, dado que en la instancia se recoge ese interés, se hace constar expresamente que el medio requerido para la subsanación de los defectos que constan en la nota de calificación es un nuevo mandamiento o uno complementario del anterior en el conste que se ha dado audiencia a los titulares registrales don Luis Díez Amorós y doña María Ángeles Candela Valdés y la Caja de Ahorros del Mediterráneo, como titular de los derechos de hipoteca que gravan las fincas, y en el que, asimismo, conste que el Juez no ha decretado fianza o, en caso de señalarla, el tipo de la garantía. A estos efectos, será oportuno acompañar a la solicitud de la anotación, la certificación registral de dominio y cargas, que establece el artículo 68 del reglamento sobre Inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística, para acreditar los datos de identificación de los titulares y su domicilio.

III

Don Luis Herrerías Valdés interpuso recurso, exponiendo resumidamente: «Primero.-Conocimiento expreso de los titulares registrales que han sido oídos en el procedimiento. Don Luis Díez Amorós y doña Ángeles Candela Valdés han sido oídos en cuanto forman parte del procedimiento contencioso-administrativo 72/05, como codemandados. Se han personado en el proceso como miembros de la Comunidad de Bienes Sorolla Construcciones C.B. en virtud de comparecencia apud-acta. Su emplazamiento y notificación en el proceso, no solo se deduce de forma clara e indubitada de los tres documentos anteriores, sino que es expresamente reconocida por la representación procesal de don Luis Díez Amorós y doña María Ángeles Candela Valdés. Con ello queda, a juicio de esta parte, acreditada la contradicción que la normativa hipotecaria y registral exigen. Conocimiento expreso del acreedor hipotecario C.A.M. de la existencia del proceso contencioso. La Caja de Ahorros del Mediterráneo tuvo conocimiento expreso del procedimiento seguido en cuanto fue emplazado como posible interesado. No obstante dado que la finalidad última de la CAM como entidad de crédito se limita a garantizar la solvencia y restitución del crédito hipotecario y éste se halla plenamente garantizado no se ha personado en los autos del recurso 72/05 contencioso, pues no hay precepto alguno que obligue imperativamente a la CAM a comparecer como parte. Todo lo cual se acreditó al sr. Registrador mediante diversas cartas certificadas y Auto del Ilmo. Sr. Juez de 11 de

marzo. Segundo.-Inexistencia de caución solicitada por el Juzgado de Instancia a esta parte. Garantía de indemnización de daños y perjuicios a los titulares registrales codemandados. Del artículo 67 del R. D. 1093/1997 referente a la anotación preventiva por interposición de recurso contencioso-administrativo se desprende que la prestación de caución o garantía no es imperativa u obligada al Juzgador. Se ofreció la posibilidad de prestar caución como se recoge en el auto de 22 de julio de 2005, y tal como se desprende de dicho Auto así como de la Providencia de 13 de octubre de 2005 se exoneró a esta parte de prestar caución. Tercero.-Innecesariedad de un nuevo documento judicial consistente en un nuevo mandamiento o complemento del anterior. El carácter innecesario se desprende, entre otras razones, por la notificación de fecha 21 de octubre de Providencia del Juzgado. En el susodicho documento se dice: 1. No ha lugar toda vez que el procedimiento se ha seguido con las partes demandadas en el proceso, entre las que figura como codemandada «Sorolla construcciones C.B.»; 2.º Asimismo se indica que no hay constancia en el procedimiento de que la CAM se haya personado en las actuaciones; 3.º En cuanto a la caución, estése al contenido del Auto de fecha 22 de junio de 2005. Cita las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de octubre de 2003, 25 de febrero de 1994, APP (SEC 12.ª) 19 de febrero.

IV

Con fecha 9 de noviembre de 2005, don Luis de Sanmillán y Farnos, Registrador de la Propiedad de Villena, emitió informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 326 de la Ley Hipotecaria; 11 del Reglamento Hipotecario; los artículos 67, 68, 69 y 70 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 20 de abril de 1988 y 12 de noviembre de 1990.

1. La presente Resolución tiene por objeto resolver el recurso interpuesto por don Luis Herrerías Valdés contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Villena a practicar una anotación preventiva de demanda en recurso contencioso-administrativo.

Los defectos apreciados son los siguientes: 1.º Es necesario que del mandamiento resulte que se ha dado audiencia a los titulares del dominio y cargas de las fincas sobre las que se ordena la anotación preventiva; 2.º Caución por los perjuicios que pudieran seguirse en caso de ser desestimado el recurso.

Con carácter previo debe señalarse que de conformidad con el artículo 326.1 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

2. El artículo 68 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, expresamente determina que será requisito para la práctica del asiento el haber oído al titular registral de la finca y a los que según la certificación sean titulares de derechos y cargas que consten en ésta, así como la prestación de la caución a que se refiere el artículo anterior.

El propio artículo 68, en su inciso primero, exige que a la solicitud de la anotación se acompañe certificación registral de dominio y cargas, lo que se justifica en que siendo necesaria la audiencia del titular registral incumbe a quien pide la anotación, y no a la autoridad judicial, acreditar los datos de su identificación con su domicilio.

La audiencia se predica del titular registral, no sólo del titular del dominio, sino también de los titulares de derechos y cargas que pudieran quedar afectados por la resolución judicial, por cuanto ésta puede incidir en la subsistencia del mismo bien inscrito, como ocurriría, por ejemplo, en la construcción de una obra nueva sin licencia, (Cfr. Sentencias del Tribunal Constitucional de 20 de abril de 1988 y 12 de noviembre de 1990).

Llegados a este punto, la cuestión se centra en determinar si la demanda dirigida contra «Sorolla Construcciones, C.B.» puede identificarse con la audiencia de los titulares registrales, don Luis Díez Amorós y doña María Ángeles Candela Valdés, como titulares del dominio, y la Caja de Ahorros del Mediterráneo, como titular de los derechos reales de hipoteca que gravan las fincas.

Independientemente de la trascendencia que pueda tener en el ámbito tributario, así como la atribución de capacidad procesal en determinados supuestos (arts. 6 y 7 de la Ley de Enjuiciamiento civil), la comunidad de bienes carece civilmente de personalidad jurídica, determinando el artículo 11 del Reglamento Hipotecario su inaptitud para ser titular registral, de tal modo que la titularidad se predica respecto de cada uno de los miembros de la comunidad. Es por ello, que la demanda presentada contra «Sorolla Construcciones, C.B.» no puede identificarse con la demanda presentada contra sus titulares, por cuanto ni siquiera se ha llegado a

acreditar, de manera auténtica, que la indicada comunidad de bienes esté formada por dichos titulares.

Es necesario que, mediante la correspondiente resolución judicial, se acredite que han sido oídos en el proceso los titulares registrales de las fincas, así como los titulares de derechos y cargas que constan en la certificación que se acompaña a la solicitud de anotación.

3. Respecto a la exigencia de caución, el artículo 69 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, determina que la anotación se practicará en virtud de mandamiento judicial en el que se consigne literalmente la resolución dictada y que se ha prestado, en su caso, la caución correspondiente. De su propia literalidad se deduce que debe constar en el mismo mandamiento si se ha prestado, en su caso, la caución correspondiente, o manifestarse que no le ha sido exigida.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmarse la nota 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, 7 de mayo de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

12059 *RESOLUCIÓN de 9 de mayo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Luis-Fernando Muñoz de Dios Sáez, Notario de Herencia, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Daimiel, a inscribir una escritura pública de donación y otra de subsanación de la anterior.*

En el recurso interpuesto por Don Luis-Fernando Muñoz de Dios Sáez, Notario de Herencia, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Daimiel, Doña María Arias Romero, a inscribir una escritura pública de donación y otra de subsanación de la anterior.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Daimiel, con fecha 13 de julio de dos mil seis, escritura pública de donación, declaración de obra nueva terminada, división horizontal y disolución de condominio, la cual fue calificada negativamente el día 31 de julio de dos mil seis. La escritura calificada, en unión de escritura de subsanación, se presentaron en el Registro el 24 de octubre de dos mil seis, y nuevamente fueron calificadas de forma negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «Visto por doña Ana María Arias Romero, Registrador de la Propiedad de Daimiel, Provincia de Ciudad Real, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 2450 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos: I. El documento objeto de la presente calificación, autorizado el día 23 de junio de 2006 por el Notario de Herencia, Don Luis Fernando Muñoz de Dios Sáez, con el número 824 de su protocolo, fue presentado el día 13 de julio de 2006, según el asiento 1198 del Diario 96, calificado negativamente el 31 de julio de 2006, retirado por el presentante y reingresado el día 24 de octubre de 2006 junto con escritura de subsanación autorizada por el mismo Notario el día 3 -sic- de octubre de 2006, con el número 1293 de protocolo. Fundamentos de derecho: Vistos los artículos 19.1.c), 20 y disposición adicional 2.ª de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2000, Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 2003, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de abril de 2005. 1. En la escritura calificada se declara por los cuatro condóminos de una finca, una obra nueva terminada, consistente en un edificio de tres plantas en el que se ubican dos viviendas, una en la planta primera y otra en la segunda. Posteriormente se divide horizontalmente el inmueble y se disuelve el condominio sobre el mismo, adjudicándose a doña María Buitrago Serrano la vivienda número dos de la división horizontal y a don Gregorio Buitrago Serrano la vivienda número tres. 2. En la escritura de subsanación de 3 -sic- de octubre de dos mil seis, doña María y don Gregorio Buitrago Serrano declaran que cada uno ha sido autopromotor «de la vivienda número dos» (parece que por error, y que debe entenderse que doña María Teresa se declara autopromotora de la vivienda número dos y don Gregorio de la

número tres), añadiendo que la citada vivienda número dos es una única vivienda unifamiliar que ha sido construida para uso propio del declarante, que no de terceros, y que «al no haber una sola declaración de obra sobre una pluralidad de viviendas sino una pluralidad -dos- de declaraciones de obra nueva sobre una única vivienda por cada declaración, los otorgantes han prescindido y prescinden de la contratación del seguro decenal, acogiéndose a la exención legal». 3. Para la inscripción de las obras nuevas destinadas a vivienda es necesaria la contratación del seguro decenal exigido por los artículos 19.1.c) y 20 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, salvo que se trate de un supuesto de autopromotor individual de una única vivienda para uso propio, debiendo manifestarse tal destino a uso propio de los autopromotores en la escritura de declaración de obra nueva terminada. 4. Aunque la Dirección General de los Registros y del Notariado ha declarado que el concepto de autopromotor individual debe ser interpretado de forma amplia, admitiendo la inclusión dentro del mismo de la comúnmente llamada «comunidad valenciana» para la construcción de edificios, ha precisado que esta interpretación únicamente es posible «cuando las circunstancias arquitectónicas de la promoción de viviendas así lo permitan, y respecto de cada uno de los promotores que se asocien en cuanto a su propia vivienda unifamiliar para cuya construcción se ha constituido en comunidad. Para ello, debe tenerse presente que en esta especie de comunidad no rigen las normas de propiedad horizontal, sino que se constituyen diversas viviendas por una pluralidad de propietarios, siendo dueños cada uno de ellos de su propia vivienda con carácter independiente; de tal manera que los vicios o defectos de que adolezca cada vivienda unifamiliar únicamente fueren imputables a sus propios elementos estructurales y no a los derivados de la estructura de los elementos comunes del total conjunto, generalmente sitios en parcela independiente». Parece, por tanto, que la Dirección General, además de tratar de la pluralidad de autopromotores, se está refiriendo a la naturaleza de la construcción, que ha de ser aislada, con independencia del número de plantas de que se componga o del número de instalaciones que pueden existir en la extensión de terreno sobre el que se erigen, siempre que se trate de una unidad de morada que no comparta elementos comunes con otras, como ocurre con la propiedad horizontal y, por tanto, en la escritura calificada. Otro argumento a favor de esta interpretación es que el seguro es único para todo el edificio. En el caso de que el propietario de una de las viviendas venda antes de los diez años y el comprador quiera el seguro, este seguro sólo puede ser de todo el inmueble, ya que protege de los vicios o defectos que tenga su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio. Por las razones expuestas, en el supuesto calificado parece exigible la constitución del seguro. III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas, prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. En su virtud acuerdo suspender la inscripción solicitada por la concurrencia de los defectos consignados en el Fundamento de Derecho II de la presente nota de calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Esta calificación podrá recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, por medio de escrito que podrá presentarse en este Registro, así como en cualquier otro Registro de la Propiedad, o en cualquiera de los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en el plazo de un mes contado desde la fecha de la notificación de esta calificación, o ser impugnada directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar donde esté situado el inmueble, en el plazo de dos meses contados desde la notificación de la calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto, que será el Registrador a cargo