

embargo preventivo pues la sentencia declara haber devenido inválido el título del embargado.

IV

La Registradora emitió informe el día 27 de febrero de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Visto el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de abril de 1997.

1. Sobre las fincas registrales 4763, 1051 y 4959 de Mora de Ebro se practicó una reparcelación que dio lugar a once fincas de resultado, de las cuales cinco se adjudicaron al Ayuntamiento y seis a la compañía mercantil titular de las fincas de origen, «Pussaires, S. L.», que la había adquirido por compra a «Mercialia Trade, S. L.», en virtud de compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria. Sobre las tres fincas de origen se presentan mandamientos de embargo, que son objeto de calificación denegatoria en cuanto a las fincas adjudicadas al Ayuntamiento, por haber sido objeto de cesión obligatoria, y suspensiva respecto de las adjudicadas a la entidad mercantil «Pussaires, S. L.», por falta de tracto. Con posterioridad se presenta anotación preventiva de demanda de resolución de la compraventa con precio aplazado efectuada por «Mercialia Trade, S. L.», a favor de la entidad embargada «Pussaires, S. L.», y sentencia ordenando la reinscripción a favor de «Mercialis Trade, S. L.», de las seis fincas adjudicadas en la reparcelación a «Pussaires, S. L.». Esta anotación de demanda y la sentencia, son suspendidas en su calificación por la registradora, hasta que se practique o caduque el asiento de presentación correspondiente al título previo. El recurrente «Mecadis Trade, S. L.», entiende que la presentación de la anotación preventiva de embargo sobre las fincas de origen no debe suspender la calificación de la anotación de demanda y de la sentencia, pues debió rechazarse directamente al dirigirse contra fincas de origen ya inexistentes.

2. Como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 23 abril de 1997 es perfectamente posible anotar preventivamente una demanda –o un embargo– sobre determinadas fincas resultantes de reparcelación, aunque el mandamiento que ordena la práctica de la anotación se refiera a determinadas fincas originarias cuyos folios registrales ya han sido cerrados por efecto de la compensación. Ciertamente, la cancelación de los folios registrales abiertos a las fincas originarias, determina su inexistencia jurídica actual; ahora bien, al establecerse por ministerio legis la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas resultantes de la compensación, siempre que quede clara la correspondencia entre unas y otras (cfr. artículos 122-1, 174.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, artículos 167 texto refundido Ley del Suelo), es evidente que la anotación decretada sobre una parcela originaria debe extenderse sobre la nueva finca resultante de la compensación que ocupe su misma posición jurídica por efecto de esa subrogación, lo cual, además, viene facilitado por la necesaria coordinación registral entre los folios de las antiguas parcelas y los abiertos a las nuevas, cuando media entre unas y otras esa correspondencia (cfr. artículos 114 y 174.4 del Reglamento de Gestión Urbanística). Una vez practicada la anotación de embargo, no habría obstáculo para proceder al despacho de la anotación de demanda de resolución y sentencia declarativa de la misma, posteriormente presentadas en el Registro.

3. Sin embargo, dado que no es objeto de recurso la calificación practicada por la registradora respecto de las anotaciones de embargo sobre las fincas de origen, y que no puede este Centro Directivo pronunciarse en vía de recurso sobre calificaciones positivas, debe circunscribirse este expediente a resolver las consecuencias derivadas de la suspensión de la anotación preventiva señalada sobre los mandamientos judiciales de ordenando la anotación de demanda de resolución y de la sentencia declarativa de la resolución de la compraventa. Y ahí sí que debe confirmarse la calificación de la registradora, ya que por aplicación precisamente del principio de subrogación real y de tracto sucesivo, los títulos presentados respecto de las fincas de origen, en tanto no se despachen o caduque el asiento de presentación de los mismos, determinan la prórroga del plazo de calificación de los títulos posteriores relativos a las fincas de reemplazo (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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 noti-

ficación 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 octubre de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

17943 RESOLUCIÓN de 6 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Áridos Tao-Tinajo, S. L.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Arrecife a la inscripción de una escritura de compraventa.

En el recurso interpuesto por don Melitón Betancort Martín, en nombre y representación, como Administrador único, de la compañía mercantil «Áridos Tao-Tinajo, S. L.», contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Arrecife, don Sergio Regulez Díaz, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Presentada en el Registro de la propiedad de Arrecife escritura de compraventa autorizada por el Notario de Arrecife, don Celestino Mendiábal Gabriel, el 14 de agosto de 2007, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Se notifica que, previa calificación jurídica del documento reseñado, en unión de testimonio de diligencia de ratificación de fecha veintinueve de agosto de dos mil siete, y consultados los antecedentes del Registro, he procedido a su calificación negativa, suspendiendo la inscripción en base a los siguientes: Hechos: Por el antedicho documento, Servicios y Áridos Tao-Tinajo, S. L., compra dos fincas en el Municipio de Tinajo, una de ellas lindante por el Norte con las riberas del mar. Fundamentos de derecho: Defecto subsanable observado: En cuanto a la finca registral número 5.443, no aportarse la Certificación de la Administración del Estado (Demarcación de Costas) a que se refiere el artículo 31.1 –en relación con el 35 y el 11– del Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el Desarrollo y la Ejecución de la Ley 22/1988 de 25 de julio, de Costas, que acredite que la finca no invade el dominio público marítimo terrestre (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de diciembre de 1991 y 8 de enero de 1993, y sentencias del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 1998 y 17 de julio de 1996). En relación con la presente calificación: Por virtud de la suspensión de la inscripción, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación arriba indicado por plazo de 60 días a contar desde la recepción en este Registro de la última de las notificaciones prevenidas en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de la notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente. Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de Primera Instancia de esta ciudad mediante demanda que deberá interponerse en el plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre. Los interesados, no obstante lo anterior, podrán optar por interponer recurso en este Registro de la Propiedad para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos del artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Arrecife, veinte de diciembre del año dos mil siete. Firma ilegible». Esta nota fue objeto de calificación sustitutoria, habiendo correspondido al Registrador de la Propiedad de Telde número 2, que la confirmó en todos sus extremos.

II

Contra dicha nota de calificación don Melitón Betancort Martín, en nombre y representación, como administrador único, de la compañía mercantil compradora «Áridos Tao-Tinajo, S. L.», interpone recurso en base a los siguientes argumentos: que no se ha tenido en cuenta la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de enero de 2000 que en un supuesto idéntico al que nos ocupa, resuelve favorablemente el recurso; que el legislador no pone trabas a la inscripción de las transmisiones de fincas ya inmatriculadas, cuya titularidad pueda verse afectada por el deslinde; que es evidente el error en la calificación, pues el artículo 31.1 del Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, se refiere a la inmatriculación de fincas, no a las ya inscritas como es

el caso; que la ley de costas es respetuosa con las fincas ya inscritas, lo cual es plenamente conforme con la presunción del artículo 38 de la ley hipotecaria de existencia y pertenencia de los derechos inscritos y la salvaguarda judicial de los asientos registrales proclamada en el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria;

III

El Registrador emitió informe el día 4 de Abril de 2008 y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 31 y 35 del Reglamento de la Ley de Costas aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de Diciembre; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de diciembre de 1991; 8 de enero y 15 de marzo de 1993; 16 de julio de 1998; 14 de enero de 2000; 21 de febrero de 2002; así como las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala de lo contencioso administrativo) de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de una escritura de compraventa de una finca que puede invadir la zona marítimo terrestre, sin la certificación de la Administración del Estado (Demarcación de Costas) a que se refiere el artículo 31.1 –en relación con el 35 y el 11– del Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el Desarrollo y la Ejecución de la Ley 22/1988, de 25 de julio, de Costas, que acredite que la finca no invade el dominio público marítimo terrestre.

2. Es cierto que este Centro Directivo sostuvo un criterio favorable a la no exigencia, con relación a fincas ya inmatriculadas, de la acreditación de no invasión de la zona marítimo terrestre, exigida por el artículo 31 en relación con el 35 del Reglamento de la Ley de Costas aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre. Así lo afirmó en sus Resoluciones de 16 de julio de 1998, 14 de enero de 2000 y 21 de febrero de 2002, por entender que iba en contra del criterio sostenido por la Ley de Costas.

3. Lo cierto sin embargo, es que en este punto el Reglamento de Costas ha sido declarado ajustado a la ley por el propio Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo), en sentencias de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, por lo que este centro directivo debe acomodar su doctrina a dicha jurisprudencia.

4. Debe entenderse por tanto plenamente aplicable el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Costas que extiende a las segundas y ulteriores transmisiones las mismas exigencias de no acreditación de la invasión de zona de dominio público marítimo terrestre, que las previstas para las inmatriculaciones.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 6 de octubre de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

17944

RESOLUCIÓN de 7 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Paulino Alonso Padrones y otros, contra la negativa del registrador de la propiedad de Donostia/San Sebastián n.º 7, a inscribir un testimonio de auto judicial dictado en expediente de dominio de inmatriculación de dos trasteros.

En el recurso interpuesto por doña Marta Herrero Ruiz, en nombre y representación de don Paulino Alonso Padrones y otros, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Donostia/San Sebastián número 7, don Alberto Montes O'Connor, por la que se deniega la inscripción de un testimonio de auto judicial dictado en expediente de dominio de inmatriculación de dos trasteros en un inmueble en régimen de propiedad horizontal.

Hechos

I

Presentado en el Registro de la propiedad de Donostia-San Sebastián n.º 7 un testimonio de auto dictado en expediente de dominio de fecha 12 de Diciembre de 2007, por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Irún, n.º de procedimiento 43/07, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Antecedentes de hecho: 1. El título calificado ha sido presentado por triplicado, el día 27 de marzo de 2008, causando el asiento 112 del tomo 33 del Diario con nota de la oficina liquidadora del día 17 de marzo. 2. Por auto, que es firme según acredita diligencia de ordenación de 5 de marzo de 2008, se declara justificado el dominio sobre la finca situada en la Plaza de Armas número 4 de Hondarribia, de modo que procede la inmatriculación del trastero derecho de dicha finca a nombre de D. Paulino Alonso Padrones en usufructo vitalicio y a nombre de D. Cecilio Alonso González y D.ª María Carmen Alonso González en cuanto a la nuda propiedad por iguales partes indivisas entre ellos y como parte independiente de su propiedad y, por otra parte, la inmatriculación del trastero izquierdo a nombre de D.ª Cecile Ramos Ruiz como parte aneja a su vivienda. 3. De la consulta de los libros de inscripciones resulta que la finca situada en la Plaza de Armas número 4 de Hondarribia está inscrita en el Registro con el número 464 al folio 147 del libro 354, tomo 1.482, como un inmueble en régimen de propiedad horizontal, régimen que fue recientemente modificado en virtud de escritura otorgada ante el notario de Hondarribia don Rafael Lacort Usieto el 13 de abril de 2005. Del Registro resulta, asimismo que los citados propietarios lo son también de los elementos privativos número dos y tres, mientras que el elemento uno aparece inscrito a favor de don José Ignacio Oyarzabal Zulaica y su esposa doña Ramona Muñoz Marín. 4. En el documento calificado no se asigna cuota en el régimen de propiedad horizontal al elemento cuya inscripción como independiente procede, ni se modifican las cuotas de los restantes. Los hechos relacionados han de ser puestos en relación con los siguientes fundamentos de derecho: Los documentos expedidos por la autoridad judicial han de ser calificados por los registradores únicamente en los límites fijados por el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. De tal precepto resulta la improcedencia de evaluar la adecuación legal de los pronunciamientos contenidos en la resolución judicial, sin perjuicio de la necesidad de conciliar su carácter imperativo con la situación registral vigente, en cuanto ésta no haya sido cuestionada en el procedimiento y la de evaluar la congruencia o correspondencia con dicha situación del procedimiento seguido, del que resulta el documento calificado. El artículo 199 a) de la Ley Hipotecaria permite la inmatriculación (o acceso a los libros del Registro) de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna mediante expediente de dominio. Sin embargo, cuando una finca (o espacio de la superficie terrestre delimitado por una línea poligonal y objeto de propiedad) se encuentra constituida en régimen de propiedad horizontal, no puede decirse que parte alguna de ella no esté inmatriculada, puesto que todo el volumen en ella comprendido en sentido horizontal y con la proyección vertical asignada por el artículo 350 del Código Civil tiene, conforme al artículo 396 del Código Civil y el artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, el carácter de elemento objeto de propiedad singular de determinados propietarios, de elemento privativo, o de copropiedad indivisa de todos los copropietarios en proporción a sus cuotas, elemento común, sin que, consiguientemente, pueda afirmarse que parte de la misma no esté inmatriculada. Por la razón anterior el expediente de dominio inmatriculador no es procedimiento congruente con la situación registral vigente y el resultado pretendido, ya que no hay inmatriculación al estar la finca inmatriculada en su totalidad, teniendo los espacios descritos como departamentos uno, dos y tres el carácter de elementos privativos y el resto de los espacios existentes en el inmueble, por exclusión, el carácter de elementos comunes. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los registradores denegarán la inscripción solicitada. De otro lado, a propósito del modo de lograr la rectificación del Registro, señala el apartado d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria que cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Tales preceptos hacen aplicación del principio de tutela judicial efectiva de los derechos establecido en el artículo 24 de la Constitución. Se hace precisa, por tanto, la intervención en el proceso de todos los titulares de derechos sobre las fincas