

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

10011 *Resolución de 26 de mayo de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Torrevieja, don Miguel Ángel Robles Perea, contra la negativa del registrador de la propiedad accidental nº 2 de Torrevieja, a la inscripción de una escritura de venta de una porción pro indiviso de una finca.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Torrevieja don Miguel Ángel Robles Perea contra la negativa del Registrador de la Propiedad accidental de Torrevieja n.º 2 don Ventura Márquez de Prado y Noriega a la inscripción de una escritura de venta de una porción pro indiviso de una finca.

Hechos

I

Se presenta en el Registro escritura por la que se vende, además de una finca perteneciente a la misma comunidad, la que se describe así: «una treinta y seisava parte indivisa de la finca que se describe a continuación, que se concreta e individualiza en el uso y disfrute exclusivo de la plaza de garaje número siete, que tiene una superficie de doce metros seis decímetros cuadrados, un perímetro de catorce metros cuarenta centímetros, y linda, por la derecha entrando, plaza de garaje número seis; fondo e izquierda, muro de contención del edificio, y frente, zona de acceso y maniobra». Sigue la descripción del Local sótano de una sola planta destinado a garajes.

II

El Registrador suspende la inscripción por los motivos que expresan la siguiente nota de calificación:

Notificación de calificación desfavorable:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña Talle Estudio Gestión, SL, el día 07/11/2008, bajo el asiento número 710, del tomo 84 del Libro Diado y número de entrada 6662, que corresponde al documento otorgado por el notario de Torrevieja Miguel Ángel Robles Perea, con el número 4312/1008 de su protocolo, de fecha 06/11/2008, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos:

I. De la calificación de dicho documento cuya presentación telemática fue con fecha 7 de Noviembre de 2.008, y aportado físicamente a esta Oficina con fecha 4 de Diciembre de 2.008, resultan las circunstancias siguientes calificables de defecto/s.

1) Que en el citado documento se transmiten participaciones indivisas correspondientes a un Local que atribuyen el uso exclusivo de zonas destinadas a plazas de garaje, sin que conste haberse cumplido, con carácter previo a la trasmisión de la participación indivisa, de lo establecido en el artículo 53.b del RD 1093/1997 de 4 de Julio, sobre normas complementarias sobre inscripción de Actos de Naturaleza urbanística, en cuanto a la determinación previa de los elementos comunes o zonas comunes de dicha finca; todo ello sin perjuicio de la posibilidad de la inscripción de dicha transmisión de la participación como tal, sin adscripción del uso privativo, mediante su desistimiento.

Fundamentos de Derecho:

I. Vistos los artículos 18, 19, 19-bis y 322 de la Ley Hipotecaria, y en especial, el artículo 53.b del RD 1093/1997 de 4 de Julio, sobre normas complementarias sobre inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística.

El Registrador de la Propiedad que suscribe ha suspendido la inscripción del precedente documento por el/los defecto(s) relacionado(s) de conformidad con los fundamentos de derecho antes expresados.

Recursos: Contra esta calificación, sin perjuicio de acudir a los Tribunales de Justicia para contender entre si sobre la validez o nulidad del título, cabe interponer: a) Recurso gubernativo en el plazo de un mes desde la notificación de la presente calificación, ante te Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; b) Recurso judicial en el plazo de dos meses desde la notificación de la presente calificación ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de Provincia, por los trámites del juicio verbal y observándose en la medida en que le sean aplicable las disposiciones del artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda previamente solicitar la calificación del registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones, del que puede informarse en este registro, en el plazo de quince días siguientes a la notificación, y de conformidad con los artículos 19-bis y 275-bis de la Ley Hipotecaria y según las reglas del RD 1039/2003, de 1 de agosto. Torrevieja, veintitrés de diciembre del año dos mil ocho.–El Registrador.

III

El Notario recurrente impugnó la calificación alegando que estando inscrita en el Registro la escritura de constitución de la propiedad horizontal con la descripción del local destinado a garajes sin defecto alguno y otorgándose escritura de transmisión de una participación indivisa en donde se describe la misma de forma pormenorizada y acompañándose plano de situación de la misma para su perfecta identificación, quedan cumplidas las exigencias del artículo 53, b del Reglamento de actos urbanísticos.

IV

El Registrador emitió el informe reglamentario con fecha 19 de enero último, expresando en el mismo que ni en la copia electrónica ni en la aportada en soporte papel se incorporaba o se aludía a la incorporación del plano de identificación de superficies y usos del local de planta sótano.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, 9-1 y 18 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, 53 del Real Decreto sobre inscripción de actos urbanísticos y las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de abril de 1986, 31 de marzo de 1989, 25 de noviembre de 1992 y 8 de mayo de 1995 y 5 de junio de 1998 y 23 de noviembre de 1999.

1. Dada la concreción del recurso gubernativo a las cuestiones directamente relacionadas con la nota del Registrador (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), la única que ahora ha de debatirse es si, en el presente supuesto, con la documentación aportada, se cumplen los requisitos que exige el artículo 53 b del Reglamento de inscripción de actos urbanísticos.

2. Tiene razón el Notario recurrente cuando afirma que, si en su día se inscribió la planta dedicada a garaje y ahora se presenta la venta de una porción indivisa acompañándose de un plano de donde resulta la ubicación de todas las plazas, y, lógicamente, los elementos comunes de todas ellas –zonas de paso-, se cumplen todos los requisitos del precepto anteriormente citado.

3. Ahora bien, si como afirma el Registrador, no se acompañó el citado plano, cosa que, además, resulta de la documentación aportada para el recurso, en la que no consta

–ni en la escritura ni en documento aparte- el plano referido, que el mismo Notario considera esencial, según los términos del recurso, falta el referido documento para una perfecta identificación.

4. Debe hacerse constar por este Centro Directivo que el hecho de que la simple falta de un plano que se puede solicitar y remitir en cualquier momento sea la causa de un recurso, y, consiguientemente, que sea causa de discusión la falta de un simple documento complementario revela falta de comunicación entre dos funcionarios –Notario y Registrador- cuando la colaboración y la fluidez de relaciones entre los mismos es esencial para el tráfico jurídico inmobiliario.

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, 26 de mayo de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.