

en cuyo nombre el Juez otorga la transmisión, los principios de tracto sucesivo y legitimación obligan a denegar también su inscripción ya que no es posible practicar asiento alguno que menoscabe la eficacia de los asientos vigentes, si no es con el consentimiento del respectivo titular registral o por resolución judicial dictada en procedimiento entablado directamente contra él (arts. 1, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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, 14 de enero de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 1 de Vila-Real.

3749

RESOLUCIÓN de 15 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la notario de Vélez-Málaga, doña María S. Barbe García, contra la negativa de la registradora de la propiedad, n.º 2, de la misma ciudad, doña Almudena Souviron de la Macorra, a inscribir un acta de finalización de obras.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Notario de Vélez-Málaga, Doña María S. Barbe García, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad, número dos de la misma ciudad, Doña Almudena Souviron de la Macorra, a inscribir un acta de finalización de obras.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada en Vélez-Málaga el día 27 de diciembre de 2.002, ante el Notario Don José Joaquín Jofré Loraque, la entidad mercantil T., S.L., declaró la Obra Nueva en construcción de un edificio, sobre la finca registral 21637 del Registro de la Propiedad, número dos, de Vélez-Málaga, el cual constituyó en Régimen de Propiedad Horizontal. Dicha escritura fue modificada por otra otorgada el 25 de Noviembre de 2.003, ante el Notario de Vélez-Málaga, Don Manuel Nieto Cobo Segundo. Por acta autorizada el 26 de marzo de 2.004, por la Notario Doña María S. Barbe García, la referida entidad declaró el fin de las obras del edificio haciendo constar además: 1) En el Exponen II, la modificación de la superficie de los locales números 1 y 2 de la planta baja del edificio, fincas registrales números 22.344 y 22.345. 2) En el Exponen IV, se hace constar expresamente: «a) que todas las modificaciones hipotecarias recogidas en la escritura reseñada en el expositivo I de este instrumento, relativas a la Ley de Propiedad Horizontal, serán también extensivas a las plazas de aparcamiento, trasteros y demás elementos que integran el edificio. b) Asimismo, que la piscina ubicada en el conjunto urbanístico, será de uso exclusivo de los Propietarios de las viviendas, quedando exento los propietarios de los locales, trasteros y plazas de aparcamiento, de los gastos que ocasione la conservación y mantenimiento de la misma».

II

Presentada la anterior acta en el Registro de la Propiedad, número dos, de Vélez-Málaga fue calificada con la siguiente nota: «Hechos: El precedente documento, acta de terminación de obras en la que además se modifica la superficie de los locales números 1 y 2 de la planta baja del edificio y se hacen constar en su exponen IV cláusulas relativas a la Propiedad Horizontal, con fecha de hoy ha sido calificado, encontrándose defecto subsanable que impide su inscripción lo que se justificará en el apartado siguiente: Fundamentos de Derecho: 1.º No aportarse copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal objeto de modificación. 2.º Con relación a lo establecido en la letra a) del exponen IV de la escritura, adolecer de claridad y precisión, no pudiendo determinarse cuales son las modificaciones hipotecarias relativas a la Ley de Propiedad Horizontal, extensivas a las plazas de aparcamiento, trasteros y demás elementos que integran el edificio. 3.º Con relación a las modificaciones en la superficie de los locales, así como en cuanto a lo establecido en la letra b) del exponen IV, y en su caso en la letra a) de dicho exponen, al tratarse de modificacio-

nes del título constitutivo de la Propiedad Horizontal, es necesario el consentimiento de los propietarios de fincas que integran dicho edificio. Como consecuencia de ello y vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 98 de su Reglamento, 5 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se suspende la inscripción del mismo. Recursos: Contra esta calificación podrá interponer recurso en el plazo de un mes contado desde su notificación, ante este Registro y para la Dirección General de los Registros y del Notariado. Asimismo podrá presentarse el recurso en las oficinas a que se refiere al Artículo 327 de la Ley Hipotecaria y podrá hacer uso del derecho a la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1.093/2003 de 1 de Agosto. Esta notificación se hace conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Se acompañan los siguientes documentos: 1.º un testimonio expedido el día veinticinco de Mayo del dos mil cuatro por el Notario de esta ciudad Don Manuel Nieto Cobo como sustituto de su compañera Doña María S. Barbe García, de una diligencia extendida el día 25 de Mayo de 2.004 por la citada Notario señora Barbe García. 2.º Licencia de Primera Ocupación concedida por Resolución dictada el dos de Abril de dos mil cuatro por el señor Alcalde Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Vélez-Málaga, y expedida en igual fecha por Doña Susana García Quesada, por delegación del Secretario General de dicha Gerencia. Vélez-Málaga, a 15 de junio de 2004. El Registrador. Firma ilegible.»

III

La Notario de Vélez-Málaga, Doña María S. Barbe García, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que no se expresa la motivación jurídica del acto ordenada en hechos y fundamentos de derecho. Que respecto al primero de los defectos, las modificaciones a las que se hace referencia no son otras que las descritas tal y como se especifica anteriormente en la escritura de obra nueva y constitución de propiedad horizontal otorgada por la citada entidad, siendo además recogidas y reiteradas las mismas en todas y cada una de las escrituras de compraventa que se han efectuado, donde se hace constar expresamente la segregación, agrupación tanto de los locales como de las plazas de aparcamiento, así como el cerramiento de estas sin consentimiento de la comunidad de propietarios. Que en relación con las restantes modificaciones establecidas en el fin de obra a que se refiere el segundo de los defectos, estas han sido realizadas por el promotor, único titular y propietario de todo el inmueble de suerte que estaba legalmente facultado para realizar en este momento las rectificaciones que tuviere por conveniente; y el consentimiento de los propietarios de las fincas que exige la Registradora, ha sido efectivamente prestado, porque en todas y cada una de las escrituras de compraventa de las viviendas integrantes del edificio, se hace referencia a la escritura de obra nueva y declaración de propiedad horizontal y al acta de finalización de obras, siendo aceptado libremente su contenido por las partes contratantes al amparo del artículo 1.255 del Código Civil, no habiendo sido formulado por los adquirentes ningún tipo de oposición a la inequívoca referencia a las modificaciones efectuadas en el acta de finalización de obra, y en este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de Marzo de 2.004.

IV

La Registradora de la Propiedad número dos de Vélez-Málaga, Doña Almudena Souviron de la Macorra, emitió su informe y elevó a este Centro Directivo el expediente mediante escrito de 3 de agosto de 2004.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 12 de diciembre de 2002 y 18 de marzo de 2003.

1. Se presenta en el Registro Acta de finalización de obras en un edificio en régimen de Propiedad Horizontal en la que se aclaran determinadas normas inscritas de dicho régimen y se modifican otras. La Registradora suspende la inscripción porque, al haber sido vendidos determinados elementos privativos, es necesario el consentimiento de los propietarios de las fincas vendidas. La Notario recurre alegando que cuando se realizó el Acta todos los elementos privativos eran propiedad del promotor y que en todas las escrituras de venta los compradores aceptaron las modificaciones contenidas en el Acta ahora presentada.

2. Tiene razón la Registradora en el sentido de que no pueden inscribirse modificaciones del título constitutivo si no consta el consentimiento de los que, en el momento de la presentación de dicho título, aparecieran como titulares de todos los elementos privativos, puesto que éstos adquirieron en la forma y con las características que constasen en el Registro en el momento de su adquisición. Ahora bien, si resulta que todos los

titulares registrales actuales han consentido la modificación, pues la han aceptado al adquirir sus respectivos pisos o locales, bastará para subsanar el defecto presentar la documentación de la que resulte tal consentimiento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

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, 15 de enero de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad n.º 2 de Vélez-Málaga.

3750 *RESOLUCIÓN de 17 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Seguridad Social, en virtud de artículo 447, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, contra la negativa del registrador de bienes muebles de Vizcaya, don Carlos Celestino Lalanda, a prorrogar una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado de la Administración de la Seguridad Social, actuando en nombre y representación de la Seguridad Social, en virtud de artículo 447 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, contra la negativa del Registrador de Bienes Muebles de Vizcaya, D. Carlos Celestino Lalanda, a prorrogar una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Con fecha 30 de septiembre de 2003 se presentó en el Registro de Bienes Muebles de Vizcaya mandamiento de prórroga de embargo anotado en la Dirección General de Tráfico. Fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador de Bienes Muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con los artículos 15 y 16 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, por adolecer dicho documento de los siguientes defectos: —No se puede anotar la prórroga del embargo, ya que está caducado según la Instrucción de 3 de diciembre de 2002 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.»

II

El Letrado de la Tesorería General de la Seguridad Social interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I.—Que la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 2002, que tiene valor de orden del superior jerárquico de los Registradores Mercantiles, sanciona en el punto 6.º que las reseñas de embargo procedentes del Registro Administrativo de Tráfico serán dadas de baja por el Registrador competente, a instancia de parte interesada, una vez transcurridos cuatro años desde la fecha de cada reseña o desde la entrega del archivo. El citado punto 6.º requiere una actuación a instancia de parte incuestionable y que difícilmente puede ser sustituida por una actuación de oficio del Registrador Mercantil. La Tesorería General de la Seguridad Social ha dirigido escrito al Registrador, preguntándole, precisamente por la parte interesada sin que obtuviera respuesta al respecto. En consecuencia, entiende que no ha sido a instancia de parte interesada lo que ha desencadenado el acto cancelatorio. II.—La normativa por la que se regía el Registro administrativo de Tráfico con anterioridad ser asumido por los Registros Mercantiles eran los Códigos de Circulación vigentes en cada momento y el Reglamento general de Vehículos 2822/98, de 23 de diciembre. En los citados textos no existe norma alguna relativa a la caducidad o a la prescripción de las anotaciones de embargo inscritas en el Registro Administrativo de Tráfico. Es por ello que la perpetuidad de las citadas anotaciones no peligraban por el transcurso del tiempo, ya que no había norma alguna que sancionara la expulsión de la anotación. La Instrucción 3 de diciembre de 2002, no puede otorgar carácter retroactivo al contenido normativo de la norma, es contrario a dere-

cho penalizar el tiempo que permanecieron las anotaciones en el Registro de Tráfico con una norma dictada posteriormente por otro órgano. Semejante proceder ataca frontalmente el artículo 2.3 del Código Civil, salvo que a la norma se le de expresamente carácter retroactivo, cuestión que no se contiene en la instrucción. III. Dicha retroactividad ataca el artículo 9.3 de la Constitución Española, pues prohíbe la retroactividad que restringe los derechos individuales. Dicha restricción resulta evidente con el agravante de ser fondos públicos. IV. No procede la aplicación analógica del artículo 353 del reglamento hipotecario a) el Reglamento se refiere como la ley que desarrolla exclusivamente a bienes inmuebles. b) El párrafo 3.º del citado artículo 353 del Reglamento Hipotecario se refiere a las inscripciones y anotaciones contenidas o anotadas en ese caso, en el vehículo correspondiente, pero no a la anotación cuya certificación de carga se solicita. c) Es un principio general del derecho que no cabe aplicar analógicamente una norma que restrinja los derechos subjetivos. Suplica que se estime el recurso gubernativo y se reintegren las anotaciones.

III

El Registrador de Bienes Muebles de Vizcaya emitió informe con fecha 10 de noviembre de 2003 y remitió todo lo actuado a la Dirección General de los Registros y del Notariado para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 del Código Civil, 353 del Reglamento Hipotecario. Instrucción de 3 de diciembre de 2002, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26, 27, 29 de junio, 1y 2 de julio de 1998.

En el presente recurso se plantea si es posible prorrogar una anotación preventiva de embargo cancelada, aduciendo el recurrente como argumento que nunca debió procederse a la cancelación, por implicar dicha cancelación una aplicación retroactiva de una norma lesiva, a su entender de derechos subjetivos.

1. En cuanto a si esos embargos debieron cancelarse o no y si procede aplicar la Instrucción de 3 de diciembre de 2002 retroactivamente, no es este Centro Directivo el órgano competente para resolver un conflicto de leyes o pronunciarse al efecto, no pudiendo ordenar el reestablecimiento de una anotación indebidamente cancelada, pues ello tan sólo es competencia de los órganos jurisdiccionales. Recordando además, que el recurso gubernativo no puede interponerse sobre calificaciones y actuaciones positivas de los Registradores. En sentido estricto el Registrador no puede prorrogar anotaciones preventivas canceladas, independientemente de que dicha cancelación se hubiese practicado indebidamente. Como ya ha señalado con anterioridad este Centro Directivo, el carácter radical y automático de la caducidad como modo de extinción de los asientos que nacen con vida limitada, la trascendencia «erga omnes» de la institución registral y la naturaleza misma de la prórroga sólo predicable de los asientos en vigor, determinan la imposibilidad de prorrogar una anotación de embargo cancelada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y mantener la calificación del Registrador.

Contra la presente resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda a los Juzgados de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el Registro 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, 17 de enero de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de Bienes Muebles de Vizcaya.

3751 *RESOLUCIÓN de 19 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el «Banco de Valencia, S.A.», contra la calificación del registrador de bienes muebles de Almería, don Tesifón Joya Pérez; que suspende la inscripción de un contrato de arrendamiento financiero mobiliario.*

En el recurso gubernativo interpuesto por D. Diego Jesús Parra Collado, que actúa en nombre y representación de «Banco de Valencia, S.A.», contra la nota de calificación emitida por el Registrador de Bienes Muebles de Almería, Don Tesifón Joya Pérez; que suspende la inscripción de un con-