

1.^a Mediante escritura otorgada el 21 de febrero de 2000, se elevaron a público los acuerdos, adoptados el 28 de abril de 1999 en junta general de accionistas —a la que asistieron socios que representaban el 37,68 por 100 del capital social con derecho a voto—, de reducir a cero el capital social (con la finalidad de restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio de la sociedad, disminuido por consecuencia de pérdidas) y aumentarlo en cien millones de pesetas. En dicha escritura se incorpora copia de la publicación de los acuerdos de reducción y aumento del capital en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» de 30 de abril de 1999 y en dos diarios de 7 de agosto de 1999.

2.^a En escritura autorizada el 19 de diciembre de 2000 se elevaron a público los acuerdos adoptados por unanimidad de todos los asistentes a la junta general universal de la sociedad, celebrada el 1 de junio de 2000. Entre otros extremos, se acordó «ratificar todos y cada uno de los acuerdos aprobados por la Junta general extraordinaria, celebrada el 28 de abril de 1999...», así como la suscripción y desembolsos efectuados en ejecución del acuerdo de aumento de capital...». En dicha escritura se incorpora copia de la publicación de los acuerdos de reducción y aumento del capital en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» de 30 de abril de 1999, y se expresa que ningún accionista ha impugnado los acuerdos adoptados en la Junta de 28 de abril de 1999, ni la sociedad tiene conocimiento de que se haya iniciado procedimiento legal alguno en tal sentido.

2. Según el único de los defectos de la nota que es objeto de impugnación, han sido infringidas las normas sobre convocatoria de la Junta, por no constar expresamente en el orden del día la circunstancia de que la reducción del capital social iba a ser a cero y por no justificarse el cumplimiento de lo establecido en el artículo 144.1.c) de la Ley de Sociedades Anónimas. Además, se añade en dicha nota que no puede entenderse como suficiente la ratificación por Junta Universal posterior y acuerdo unánime si no consta que esta Junta estaba formada por todos los mismos socios que tuvieron derecho a asistir a la Junta cuyos acuerdos se pretende ratificar en la posterior.

En defensa de su posición, el recurrente alega que la indicación de que la reducción iba a ser a cero no constituye una exigencia impuesta por el artículo 169 de la Ley de Sociedades Anónimas y que, en todo caso, los defectos de convocatorias apreciados por el Registrador habrían quedado subsanados no sólo por caducidad de la eventual acción impugnatoria —al haber transcurrido más de un año desde la publicación de los acuerdos en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» y en los diarios a que se refiere el artículo 165 de la Ley de Sociedades Anónimas—, sino también por haber sido objeto de ratificación por el posterior acuerdo unánime de los socios adoptado en Junta Universal. Son, por tanto, estos extremos los únicos sobre los que ha de decidirse ahora.

3. Respecto de la exigencia de indicación en la convocatoria sobre el alcance concreto —a cero— de la reducción del capital social, no cabe sino reiterar la doctrina de esta Dirección General (confróntese la Resolución de 18 de mayo de 2001 y las citadas por ella —de 9 de mayo de 1991 y 3 de septiembre de 1998—), según la cual, en el caso de reducción del capital social a cero, los radicales efectos que de adoptar dicho acuerdo se derivarían para el accionista que, de no ejercer el derecho de suscripción de las nuevas acciones que se emitieran, perdería su condición de socio y los derechos hasta entonces inherentes a dicha condición, requieren una mayor precisión en los anuncios en el sentido de determinar ese concreto alcance de la reducción de capital propuesta.

Ahora bien, debe ahora determinarse si la confirmación de tal defecto, así como del relativo al incumplimiento de la norma del artículo 144.1.c) de la Ley de Sociedades Anónimas cuya existencia no ha sido expresamente negada por el recurrente, es o no suficiente para impedir la inscripción pretendida, a la vista de la posterior escritura de ratificación de los acuerdos viciados y teniendo en cuenta el lapso temporal a que se refiere el recurrente.

Es cierto que, siguiendo la tendencia de otros sistemas (confróntese, v. gr., en el alemán, el parágrafo 244 de la Aktiengesetz; en el francés, los artículos 363, 365 y 366 de la Loi Sur les Sociétés Commerciales; en el italiano, el artículo 2.377.4 del Codice Civile; y el artículo 62 del Código das Sociedades Comerciais portugués), así como el criterio de algunas Directivas comunitarias (confróntese artículo 22.1, letras C y D, de la Tercera Directiva del Consejo, 78/855/CEE, de 9 de octubre de 1978, sobre fusión de sociedades, y artículo 19.1, letras C y D, de la Sexta Directiva del Consejo, 82/891/CEE, de 17 de diciembre de 1982, sobre escisión de sociedades), la posibilidad de subsanación de acuerdos sociales por la Junta General es consagrada en el artículo 115.3 de la Ley de Sociedades Anónimas, en aras de los principios de conservación del negocio jurídico, autonomía de la sociedad y de economía procedimental, atendiendo además a la necesidad de dotar de seguridad jurídica a los actos societarios y evitar no sólo la incertidumbre derivada de la eventual invalidez de los acuerdos sociales, sino también dilaciones y gastos innecesarios. Lo que

ocurre es que tal posibilidad no está exenta de dificultades respecto de acuerdos como el presente que ya se han ejecutado y en cuya adopción hayan sido infringidas las normas legales establecidas sobre el procedimiento de declaración de voluntad social, si se pretende que la nueva decisión tenga efectos retroactivos. Y en este sentido cabe recordar que, según la doctrina de esta Dirección General, si el derecho de impugnación de un acuerdo social nulo (vid. artículos 99, 102, 103, 109 y 115.2 de la Ley de Sociedades Anónimas) es un derecho individual de cada socio (vid. artículo 117 de dicha Ley), la convalidación con plena eficacia retroactiva requeriría, al menos, el acuerdo unánime de todos los socios, y faltando esta unanimidad, la pretendida ratificación sanatoria sería en realidad un nuevo acuerdo de contenido idéntico pero cuya eficacia se produciría desde el momento en que es válidamente adoptado (confróntese las Resoluciones de 1 de diciembre de 1994, 3 de abril de 1997 y 2 de septiembre de 1998). Ciertamente, enseguida cabe plantear si una convalidación así entendida requiere ineluctable y exactamente la misma legitimación que la ley reconoce y exige para impugnar los acuerdos, de modo que haya de concurrir la más perfecta identidad entre las personas que adoptaron el primer acuerdo y las que toman el de convalidación (advirtiéndose, no obstante, que en el artículo 117.1 de la Ley de Sociedades Anónimas se atribuye legitimación impugnatoria no sólo a los socios sino también a los administradores y a cualquier tercero que acredite interés legítimo); mas, sin prejuzgar sobre esta cuestión, puede ahora resolverse la planteada en el presente recurso si se tiene en cuenta que en el sistema legal se admite que la sanación de acuerdos nulos sea efectiva no sólo mediante el correspondiente acuerdo social de convalidación sino también por la pasividad de los legitimados para el ejercicio de la acción de impugnación, caducidad que en el presente caso ha operado por el transcurso de más de un año desde la publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» de los acuerdos de reducción y aumento del capital, según se acredita mediante la escritura calificada, de suerte que, aparte esa circunstancia temporal, serán suficientes para que pueda ser dicha caducidad apreciada por el Registrador la inexistencia de anotación preventiva de la demanda de impugnación (así resulta del apartado 1 del artículo 116 de la Ley de Sociedades Anónimas, sin que pueda entenderse que se está ante uno de los acuerdos exceptuados de esta regla legal, pues aunque se trata de acuerdos que infringen normas imperativas sobre convocatoria de la Junta no contravienen el orden público por su causa o su contenido; del apartado 3 del mismo precepto legal; y de los artículos 121 y 122 de dicha Ley —en el último de los cuales se distingue según que el acuerdo esté o no inscrito, por lo que habrá de admitirse la anotación en uno y en otro caso—) y la manifestación de los administradores sobre la inexistencia de impugnaciones en el plazo legalmente establecido (confróntese, «ex analogía», artículos 276.1 y 278 de la Ley de Sociedades Anónimas y 247.2.2.º del Reglamento del Registro Mercantil).

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho, es decir en el sentido de estimarse suficiente, a efectos de la inscripción solicitada, el contenido de la escritura autorizada el 28 de julio de 2000; y revocar en tal extremo la nota y la decisión del Registrador.

Madrid, 30 de julio de 2001.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid número 15.

17144 RESOLUCIÓN de 31 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Alcaldesa del Ayuntamiento de Calviá, doña Margarita Nájera Aranzábal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de dicha ciudad a inscribir un documento administrativo de formalización de la modificación determinado proyecto de compensación urbanística.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Alcaldesa del Ayuntamiento de Calviá, doña Margarita Nájera Aranzábal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de dicha ciudad a inscribir un documento administrativo de formalización de la modificación determinado proyecto de compensación urbanística.

Hechos

I

Según consta en certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Calviá, que incorpora el documento administrativo por el

que se formaliza el Proyecto de Compensación del Plan Parcial de Nova Santa Ponça, y concretamente la modificación del mismo, en el presente caso concurren las siguientes circunstancias:

1.^a El 5 de agosto de 1974 se aprobó provisionalmente y el 8 de septiembre del mismo año definitivamente el Plan Parcial de Ordenación Urbana de Santa Ponça.

2.^a El 11 de marzo de 1983 fue aprobado el Proyecto de Compensación, en el que se describe la finca matriz y las correspondientes parcelas resultantes, con localización de los terrenos de cesión obligatoria, que fue aceptada. Dicho Proyecto no fue inscrito en el Registro de la Propiedad.

3.^a El 2 de mayo de 1994 se aprobó la modificación puntual en suelo urbano de Santa Ponça, por haberse detectado la existencia de un poblado pretalayótico —con la consiguiente anulación de aprovechamiento urbanístico— en el ámbito de ciertas parcelas comprendidas en el Proyecto de Compensación, lo que determinó la sustitución de cuatro parcelas de cesión obligatoria al Ayuntamiento por un solar de 19.600 metros cuadrados, con el mismo destino. Como consecuencia de ello, el 17 de mayo de 2000 se aprobó la modificación del Proyecto de Compensación en los indicados términos. En la certificación administrativa que acredita la aprobación definitiva de la referida modificación se expresa que, habiéndose comunicado a la sociedad propietaria de los terrenos afectados la propuesta de resolución, dicha entidad ha puesto en conocimiento del Ayuntamiento «su conformidad con la modificación del Proyecto de Compensación, aun cuando entiende que no procede la inscripción del solar en el Inventario Municipal y Registro de la Propiedad al estar “sub iudice” convenio firmado entre el Ajuntament y dicha entidad, antes IMISA, que afecta a la modificación de referencia». En dicha certificación se expresa que el Proyecto de Compensación y su modificación han ganado firmeza en vía administrativa, se describe la finca matriz y se indica la localización de los terrenos de cesión obligatoria así como la descripción de las parcelas que como consecuencia del Proyecto son propiedad del Ayuntamiento; además, se reseñan cuatro porciones de terreno que han sido cedidas anticipadamente por la referida sociedad al Ayuntamiento en los años 1981, 1983, 1984 y 1985, mediante las sendas escrituras que figuran inscritas en el Registro de la Propiedad.

II

Presentado el referido documento en el Registro de la Propiedad número 1 de Calviá, fue objeto de la siguiente calificación: «Con el número de asiento 65, del Diario 47, de este Registro, retirado por el interesado y devuelto el día 4 del corriente mes, se ha presentado el denominado “Documento administrativo correspondiente a la formalización del Proyecto de Compensación del Plan Parcial de Nova Santa Ponsa”, aprobado por el Ayuntamiento de Calviá por acuerdo de 11 de marzo de 1983, modificado por acuerdo de 17 de mayo del presente año.

Dicho documento está constituido por la Certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Calviá, don José María Ponseti Verdaguer de 20 de Septiembre del presente año, con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa, a cuya certificación se une como documento complementario el denominado Proyecto de Compensación correspondiente al Plan de Ordenación Urbana de Santa Ponsa aprobado el día 11 de Marzo de 1983 según la diligencia suscrita por el Secretario el día 23 del mismo mes y año.

La certificación citada, a su vez, se refiere a los actos siguientes: Primero. Aprobación provisional del Plan Parcial de Nova Santa Ponsa, de 5 de agosto de 1974. Segundo. Aprobación definitiva del Plan Parcial de Nova Santa Ponsa, de 8 de septiembre de 1975. Tercero. Aprobación del Proyecto de Compensación de Nova Santa Ponsa por el órgano actuante, de 11 de marzo de 1983. Cuarto. Aprobación de la modificación puntual en suelo urbano de Santa Ponsa del Plan General Municipal de Ordenación de Calviá, de 2 de mayo de 1994. Quinto. Aprobación definitiva de la modificación del Proyecto de Compensación del Plan Parcial de Nova de Santa Ponsa, de 17 de mayo del presente año.

En relación con los documentos relacionados en la Certificación citada se solicita la inscripción en el apartado undécimo de las parcelas que se integran en el concepto de denominación “Localización y descripción de las parcelas del Plan Parcial Nova Santa Ponsa, propiedad municipal en presencia de la aprobación del Proyecto de Compensación aprobado el día 11 de marzo de 1983, modificado el 17 de mayo del corriente, de las que se insta su inscripción en el Registro de la Propiedad”.

A su vez, en el apartado décimo, se relacionan las cesiones realizadas con posterioridad a la aprobación del Proyecto de Compensación y con anterioridad a la formalización del presente documento administrativo.

Todos los actos y documentos relacionados hacen referencia a un proyecto de compensación de 11 de marzo de 1983, cuya inscripción no se solicita y del que tampoco se certifica, y a la modificación del mismo

el 17 de mayo de 2000, existiendo entre uno y otro un conjunto de hasta cuatro transmisiones realizadas con la creación de otras tantas titularidades nuevas.

A la vista de ello se deniega la inscripción por los siguientes defectos que hacen insubsanable el documento presentado:

Primero. Modificarse el contenido de un Proyecto de Compensación del que se parte, no inscrito en el Registro, sin mediar consentimiento en escritura pública del titular registral de los bienes afectados o sentencia firme, tal y como se exige por el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, y se sanciona por la Dirección General de los Registros en las Resoluciones de 27 de junio de 1989, 8 y 11 de enero de 1999 y 10 de marzo de 2000.

Segundo. Porque calificándose el documento como Proyecto de Compensación, que es el instrumento aplicable cuando se elige como sistema de actuación el de compensación, su redacción y formulación, según los artículos 172 y 173 del Reglamento de Gestión Urbanística corresponde a la Junta de Compensación, o al propietario único, como en este caso, por lo que habiéndose formulado la modificación del Proyecto por el propio Ayuntamiento al que corresponde su aprobación se habría vulnerado el derecho del titular dominical.

Tercero. De los datos obrantes en el Registro resulta que se han producido dentro de la ejecución del planeamiento y del proyecto de compensación numerosas segregaciones y ventas a favor de distintas personas, así como cesiones a favor del propio Ayuntamiento, por lo que si se produjera la inscripción de la totalidad del Proyecto a día de hoy, se producirían cantidad de dobles inmatriculaciones.

Con independencia de los defectos anteriores, que impiden la inscripción del documento, se observan también los siguientes, calificados como subsanables:

A) En el apartado Primero se recoge: «... 1.^a Como sistema se adopta el de cooperación», y posteriormente se aprueba no una reparcelación, sino un Proyecto de Compensación, con propietario único, sin que en la documentación presentada conste la modificación del sistema.

B) No se describe el Polígono o Zona sobre la que se actúa, y sí por el contrario, la totalidad de la finca matriz, siendo en todo caso necesario el otorgamiento de la correspondiente escritura de segregación.

C) No constar en la certificación presentada las determinaciones expresadas en el artículo 113, en relación con el 174.3, del Reglamento de Gestión Urbanística.

D) No recogerse en la misma documentación las especificaciones recogidas en el artículo 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Contra la presente calificación se podrá interponer recurso gubernativo ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de cuatro meses, a partir de la fecha de conocimiento de la presente nota, así como pedir la correspondiente prórroga del asiento de presentación, siempre que se solicite dentro de la vigencia del mismo, en el caso de haber optado por la presentación del recurso. Calviá a veintitrés de octubre de dos mil. El Registrador accidental. Fdo. María Purificación Ceijo Barrientos».

III

Doña Margarita Nájera Aranzábal, en nombre del Ayuntamiento de Calviá, como Alcaldesa, interpuso recurso gubernativo contra dicha calificación, con las siguientes alegaciones: 1. Que en el documento calificado se solicita la inscripción de las parcelas que se integraban en el concepto de «localización y descripción de las parcelas del Plan Parcial NOVA SANTA PONSA, propiedad municipal en presencia de la aprobación del Proyecto de Compensación aprobado el día 11 de marzo de 1983, modificado el 17 de mayo del corriente, de las que insta su inscripción en el Registro de la Propiedad», por lo que no se entiende la afirmación contenida en la nota registral de que no se solicita la inscripción del Proyecto de Compensación ni se certifica del mismo; 2. Que, respecto del defecto insubsanable primero, el documento administrativo presentado es título bastante en Derecho para que acceda al Registro la mutación jurídico-inmobiliaria inherente a la aprobación del Proyecto de compensación, en su versión modificada. Que, según la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la titulación administrativa es apta para practicar en el Registro de la Propiedad inscripciones relacionadas con el Derecho Urbanístico (cfr. Resoluciones de 22 de junio de 1989 y 8 y 11 de enero de 1999), y ello sobre la base de lo establecido en los artículos 1 y 2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Que la circunstancia de que el propietario único, «Habitat Golf Santa Ponsa, S. L.» —antigua IMISA—, haya recurrido en vía contencioso-administrativa contra el acuerdo de la Comisión de Gobierno por el que se aprobó la versión modificada del Proyecto de Compensación no ha de erigirse en obstáculo impeditivo del acceso al Registro de dicho

acuerdo (cfr. artículo 56 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), máxime si se tiene en cuenta que la Sala competente, mediante auto de 6 de noviembre de 2000, ha denegado la suspensión de la eficacia de dicho acuerdo, por lo que se da vía libre a la inscripción solicitada, sin perjuicio de la anotación preventiva que pudiera practicarse para asegurar el resultado del procedimiento. Que, con independencia de la firmeza del acto administrativo de aprobación de la versión modificada del Proyecto de Compensación, hay en el expediente noticia de la conformidad de «Habitat Golf Santa Ponsa, S.L.» con dicha versión, puesto que el representante legal de dicha sociedad ha manifestado «...ser correcta la modificación del proyecto de compensación correspondiente al Plan Parcial de Santa Ponsa...» y a lo que se opone es a las consecuencias de ésta en lo que atañe a «la modificación del inventario municipal y la inscripción del solar de referencia en el Registro de la Propiedad», por lo que dicha aceptación, incorporada a un documento público y auténtico, como es el expediente tramitado por la Corporación municipal, tiene el mismo valor que la declaración de conformidad que se hubiera incorporado a una escritura pública o acta autorizada por un Notario. Que, conforme al artículo 6 de la Ley Hipotecaria también puede el adquirente instar por sí la inscripción del su título adquisitivo; 3. Que, respecto del segundo de los defectos calificados como insubsanables, desde los años 1991 a 1993 ha habido una voluntad explícita de la mencionada sociedad de que los terrenos afectados por la reforma del proyecto de compensación aprobada el 17 de mayo de 2000 fueran de propiedad municipal, en cobertura del diez por ciento de aprovechamiento medio instaurado por la Ley de 2 de mayo de 1975; y que, aun cuando no hubo por parte de dicha sociedad «solicitud» de esa modificación, lo cierto es que «actos propios» realizados por aquélla remedian vicios formales y de iniciativa que se hayan producido; 4. Que, en relación con el defecto tercero, la indeterminación de dicho reparo (falta de puntualización de inscripciones impeditivas del acceso al Registro del documento administrativo presentado), frustra la labor de contraste indispensable para que pueda someterse a crítica sustantiva el criterio que luce en la nota de calificación; y, además, al haberse practicado con anterioridad a dicho documento únicamente inscripciones a favor del Ayuntamiento de Calviá (de las cuatro transmisiones referidas en la nota, realizadas por la sociedad promotora a ese Ayuntamiento), cabe entender que el principio de previa inscripción a que se refiere el artículo 20 de la Ley Hipotecaria no es invocable para denegar la solicitada por dicha Corporación. Que, asimismo, es obvio que la solicitud de inscripción se ha ceñido a las parcelas «localizadas», de pertenencia municipal, no afectadas por las inscripciones anteriores citadas, las cuales han sido reseñadas con precisión en el documento administrativo calificado; 5. Que, respecto del defecto reseñado bajo la letra A) en el apartado de la nota relativo a los defectos subsanables, la terminología inicial fue la empleada por la compañía promotora al instar en su día (en 1975, durante la vigencia de la Ley del Suelo de 1956 (la aprobación del correspondiente Plan Parcial, lo que no impidió que posteriormente el sistema seguido fuera el propio del supuesto de propietario único regulado por la Ley de Reforma del Suelo y Ordenación Urbana de 1975; 6. Que, por lo que se refiere al defecto subsanable señalado bajo la letra B), han sido correctamente descritas en el documento administrativo las parcelas inscribibles que han de constituir fincas independientes y el título en cuya virtud se inscribe el proyecto de compensación es suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, según los artículos 1 y 2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; 7. Que el defecto reseñado en la letra C) habrá de ser subsanado; y 8. Que el defecto expresado bajo la letra D) no puede mantenerse porque las especificaciones que la norma citada en la nota sobre los «proyectos de equidistribución» no son aplicables al supuesto de propietario único.

IV

El Registrador de la Propiedad, don Jesús Nicolás Juez Pérez, informó lo siguiente: 1. Sobre el título presentado en el Registro y las circunstancias urbanísticas resultantes del Planeamiento que ejecuta: Que ninguno de los instrumentos de planeamiento anteriores a la modificación debatida dio lugar a que por parte del Ayuntamiento de Calviá se pretendiera siquiera la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación definitivamente aprobado según el Plan primitivo mientras estuvo vigente, lo cual determina la notoria incoherencia de que no habiéndose inscrito el Proyecto de Compensación aprobado, quizás debido a que las nuevas determinaciones del planeamiento hacían incompatible sus previsiones con las del proyecto de compensación entonces aprobado, se produzca ahora, como consecuencia del acuerdo de 17 de mayo de 2000 la modificación y subsiguiente pretensión de inscripción de un Proyecto de Compensación primitivo inexistente en el Registro, y en consecuencia par-

tirse ahora «a priori» y por un acto meramente voluntarista de la eventual y nunca calificada registralmente legalidad íntegra de aquél, para promover seguidamente su modificación, solicitándose la inscripción del acto terminal. Que, aunque no corresponde al Registrador apreciar la legalidad del acto, que goza de la presunción de validez y eficacia de todos los actos de las Administraciones Públicas, sí le corresponde calificar la congruencia de la pretensión que se mantenga con el procedimiento administrativo del que dimana el acto, las formalidades extrínsecas del documento presentado y los trámites e incidencias esenciales en relación con la titularidad registral, así como los obstáculos que surjan del Registro, conforme al artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Que el planeamiento ha de hacerse de conformidad con lo que se establece por el bloque de legalidad y reglamentario aplicable, de modo que cualquier desviación en el ejercicio de las potestades de las Administraciones Públicas significa la aplicación subyacente y general del sistema registral, que despliega todos sus efectos conforme a los artículos 1 y 82 de la Ley Hipotecaria; por lo que, en el presente caso, implicando la pretensión de inscripción en pleno dominio de determinadas fincas en favor del Ayuntamiento la cancelación del dominio del titular actual, con las operaciones intermedias de segregación, que son también actos de riguroso dominio, no es posible acceder a lo que se pide sino cuando medie escritura pública en la que preste su consentimiento el titular actual o Sentencia firme en un recurso seguido contra el mismo. Que, conforme a lo establecido en el artículo 117 de la Ley de 1975, la ejecución de los Planes «se realizará por polígonos completos», y según el artículo 118, la delimitación de polígonos y unidades de ejecución requerirá la previa delimitación y posteriormente su desarrollo íntegro, según el artículo 119, por los sistemas de actuación establecidos por la Ley, mientras que, en el presente caso, mediante un acto de carácter unilateral del Ayuntamiento, fuera de los procedimientos establecidos por la Ley, y sin abarcar la totalidad de su ámbito, se pretende inscribir parcialmente determinados terrenos que han sido sometidos sucesivamente a distintas fases de planeamiento y sin que previamente siquiera se hubiera producido la inscripción de los actos de ejecución anteriores; 2. Sobre la prohibición de inscripción de los actos de equidistribución parciales y la modificación del contenido del un Proyecto de Compensación efectuado unilateralmente por la Administración: Que a esta cuestión se refieren los defectos insubsanables primero y segundo. A) Que es principio esencial de todos los procesos de equidistribución —reparcelación o compensación—, que han de partir siempre de la totalidad de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, como exigencia propia de la solidaridad de los beneficios y cargas (cfr. artículos 77 y 89 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística), por lo que con la inscripción parcial, de hacerse, quedaría fraccionada la calificación registral unitaria del conjunto, ya que defectos u obstáculos registrales que pudieran afectar a apartes no inscritas del mismo podrían ser determinantes de la imposibilidad de la inscripción del acto total, y sin embargo, de haberse producido la inscripción parcial, el contenido indebidamente inscrito sería inmodificable frente a terceros con notorio fracaso del sistema, de igual modo que no es posible la inscripción parcial de una escritura de partición de herencia otorgada por cuatro de los cinco herederos de un mismo causante sin mediar la legítima representación del no asistente. B) Que si no pueden inscribirse aisladamente las fincas comprendidas en un proyecto de equidistribución en el ámbito de la Unidad de Ejecución, menos aún se puede modificar el Proyecto de Compensación ya aprobado sin cumplirse los que establece el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, es decir la obtención de sentencia firme o de escritura pública, y así resulta de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 22 de junio de 1989 y 8 y 9 de enero de 1999 y 13 de marzo de 2000). C) Que la facultad de promover un proyecto de compensación resulta atribuida por la Ley a los particulares individualmente o constituidos en Junta de Compensación, sin perjuicio de que la competencia para la aprobación definitiva sea de la Administración actuante, por lo que la posibilidad de segregar reconocida por el Decreto de 4 de julio tiene sentido cuando quien lo promueve ostente también el poder de disposición por causa de dominio sobre los bienes afectados, y esta cuestión pertenece al ámbito de calificación registral conforme al artículo 99 del Reglamento Hipotecario; 3. Sobre la segregación unilateral de las fincas cuya inscripción se pretende y la falta de diferenciación con las parcelas preexistentes: Que, respecto del tercero de los defectos, de los datos obrantes en el Registro e incluso de los suministrados en el título, resulta que se han producido dentro de la ejecución del planeamiento y del proyecto de compensación numerosas segregaciones y ventas a favor de distintas personas, así como cesiones a favor del propio Ayuntamiento, por lo que si se produjera la inscripción de la totalidad del Proyecto a día de hoy, se daría lugar eventualmente a la aparición de dobles inmatriculaciones, y, al no haberse inscrito el proyecto de compensación conforme al planeamiento vigente cuando se aprobó en 1983, y al no haberse realizado un proyecto de com-

pensación íntegro después, de modo que no existe una parcelación previa que defíniese por entero la situación definitiva del ámbito ordenado, la inscripción de las segregaciones efectuadas unilateralmente por quien no es el titular registral de los terrenos causaría una confusión generadora de inseguridad jurídica incompatible con el orden público registral. Que, consecuentemente, el título presentado no es inscribible, por su carácter unilateral, por no comprender la totalidad del ámbito y ni siquiera lo sería bajo el concepto de ocupación directa por no darse las condiciones reglamentarias —si estuviera vigente la medida—. Que a ello debe añadirse el hecho de que la inscripción pretende practicarse por causa de las cesiones obligatorias no vienen referidas a los terrenos que han de formar el equipamiento urbanístico las cuales, por su condición de bienes demaniales por naturaleza, o por virtud de la prestación del servicio al que según su afectación adquieran, identificados gráficamente desde el planeamiento han de tener también física y registralmente exacta correspondencia; mientras que las cesiones de aprovechamiento, al recaer sobre bienes de rendimiento lucrativo, no tienen un emplazamiento espacial único, deben corresponderse en su cuantía con la que marquen las leyes y, por tanto, carecen de la nota de ser ostensible su situación, que es condición propia de los bienes demaniales, lo que exige correlativamente que en el título hayan intervenido los titulares de dominio legitimados para ello, sin que puedan ser sustituidos por la intervención unilateral de la Administración, ni tampoco la por mera citación del titular en el procedimiento al ser preciso el consentimiento explícito prestado en escritura pública; y 4. Sobre los restantes extremos de la nota de calificación: Que, aparte lo ya expresado que sirve para justificar dichos defectos, la cita del sistema de actuación por cooperación revela contradicciones existentes pues el documento presentado y todos los que le han precedido se refieren siempre a un proyecto de compensación. Y que las circunstancias que exigen los artículos 113 del Reglamento de Gestión y su remisión en el artículo 174.3 a los proyectos de reparcelación exigían el cumplimiento de los mismos no sólo en cuanto a las determinaciones urbanísticas sino también a las registrales, las cuales sólo parcialmente se consignan, así como las que se contienen en el Real Decreto de 4 de julio de 1997.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares estimó el recurso, con revocación de la nota —salvo respecto del defecto subsanable señalado bajo la letra C) en la nota de calificación—, sobre la base de los argumentos del recurrente, añadiendo que el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, cuenta con la cobertura de los artículos 307 a 310 del texto refundido de la Ley 1/1992, de 26 de junio, que dejó vigentes la disposición derogatoria única de la Ley 6/1998, de 13 de abril; y que a pesar de que se contemplara inicialmente que el planeamiento se ejecutaría por el sistema de cooperación, cabe sustituirlo posteriormente por el sistema de compensación, como en el presente caso lo pidió el propietario único.

VI

El Registrador apeló el Auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en su informe, y añadió que la causa determinante de la estimación del recurso reside exclusivamente en el hecho de considerar que es título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante, mientras que no se denegó la inscripción por mera insuficiencia formal del título presentado, sino por inadecuación intrínseca de su contenido con el instrumento en que se albergó.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 102 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 1, 19, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 307, 308 y 310 del texto refundido de la Ley 1/1992, de 26 de junio; la disposición derogatoria única de la Ley 6/1998, de 13 de abril; artículos 1, 2, 6, 7 y 8.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; artículos 113, 172, 173 y 174 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto; 99 y 117 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 22 de junio de 1989, 8 y 11 de enero de 1999, 10 de marzo de 2000 y 26 de febrero de 2001.

1. Se debate en este expediente sobre la inscripción de una certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Calviá que incor-

pora el documento administrativo por el que se formaliza determinado Proyecto de Compensación, y concretamente la modificación del mismo, con las siguientes circunstancias relevantes:

1.^a El 5 de agosto de 1974 se aprobó provisionalmente y el 8 de septiembre del mismo año definitivamente determinado Plan Parcial de Ordenación urbanística.

2.^a El 11 de marzo de 1983 fue aprobado el Proyecto de Compensación, en el que se describe la finca matriz y las correspondientes parcelas resultantes, con localización de los terrenos de cesión obligatoria. Dicho Proyecto no fue inscrito en el Registro de la Propiedad.

3.^a El 2 de mayo de 1994 se aprobó la modificación puntual en suelo urbano, por haberse detectado la existencia de un poblado pretalayótico (con la consiguiente anulación de aprovechamiento urbanístico) en el ámbito de ciertas parcelas comprendidas en el Proyecto de Compensación, lo que determinó la sustitución de cuatro parcelas de cesión obligatoria al Ayuntamiento por un solar de 19.600 metros cuadrados, con el mismo destino. Como consecuencia de ello, el 17 de mayo de 2000 se aprobó la modificación del Proyecto de Compensación en los indicados términos. En la certificación administrativa que acredita la aprobación definitiva de la referida modificación se expresa que, habiéndose comunicado a la sociedad propietaria de los terrenos afectados la propuesta de resolución, dicha entidad ha puesto en conocimiento del Ayuntamiento «su conformidad con la modificación del Proyecto de Compensación, aun cuando entiende que no procede la inscripción del solar en el Inventario Municipal y Registro de la Propiedad al estar “sub iudice” convenio firmado entre el Ayuntamiento y dicha entidad, antes IMISA, que afecta a la modificación de referencia». En dicha certificación se expresa que el Proyecto de Compensación y su modificación han ganado firmeza en vía administrativa, se describe la finca matriz y se indica la localización de los terrenos de cesión obligatoria así como la descripción de las parcelas que como consecuencia del Proyecto son propiedad del Ayuntamiento; además, se reseñan cuatro porciones de terreno que han sido cedidas anticipadamente por la referida sociedad al Ayuntamiento en los años 1981, 1983, 1984 y 1985, mediante las sendas escrituras que figuran inscritas en el Registro de la Propiedad.

2. Como cuestión previa, planteada por el Ayuntamiento recurrente, cabe recordar que, no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente estás investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al Registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de este, así como la relación del mismo con el titular registral y a los obstáculos que surjan con el Registro.

3. Habida cuenta del ámbito del recurso gubernativo (limitado a las cuestiones que directa e inmediatamente se relacionen con los defectos expresados en la nota de calificación —artículo 117 del Reglamento Hipotecario—), no puede decidirse ahora sobre la cuestión planteada en el preceptivo informe del Registrador, pero no en la nota recurrida, sobre la admisibilidad o la prohibición de inscripción de los actos de equidistribución parciales.

4. Según el primero de los defectos expresados en la nota, el Registrador deniega la inscripción solicitada «Por modificarse el contenido de un Proyecto de Compensación del que se parte, no inscrito en el Registro, sin mediar consentimiento en escritura pública del titular registral de los bienes afectados o sentencia firme, tal y como se exige por el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, y se sanciona por la Dirección General de los Registros en las Resoluciones de 27 de junio de 1989, 8 y 11 de enero de 1999 y 10 de marzo de 2000».

Tal defecto debe ser confirmado. Ciertamente, aunque es principio básico del sistema registral español que la rectificación, modificación o cancelación de los asientos del Registro presuponen el consentimiento de su titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), debe recordarse que, según la doctrina de este Centro Directivo, cabe la inscripción de la modificación de situaciones jurídico-reales por resolución de la Administración que altere un título administrativo anterior (cfr. artículo 102 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), siempre que se trate de expedientes rectificatorios en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente por la modificación que se acuerde y se cumplan en él las garantías legales establecidas a favor de la persona afectada.

Lo que ocurre en el caso debatido es que, habiendo ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto

de compensación, no cabe ya introducir en aquél una modificación del alcance de la que ahora se cuestiona (que desborda claramente lo que es un mero error material o de hecho o una previsión complementaria plenamente respetuosa del contenido básico que se completa), que conculcaría, además, el propio régimen establecido para la revisión de los actos administrativos —cfr. artículos 102 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común—. En consecuencia, y no habiéndose seguido el referido procedimiento administrativo —en el que sí podría ser suficiente para la inscripción el título expedido por el funcionario competente, según las normas aplicables al mismo—, no cabe acceder al reflejo registral de la modificación pretendida si no media el consentimiento del titular registral afectado, prestado en escritura pública, o la oportuna resolución judicial (cfr. las Resoluciones citadas en los vistos).

5. Confirmado el primero de los defectos insubsanables, resulta innecesario entrar en los restantes expresados en la nota de calificación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso de apelación interpuesto por el Registrador y revocar el auto apelado, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

Madrid, 31 de julio de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Islas Baleares.

MINISTERIO DE DEFENSA

17145 *CORRECCIÓN de errores de la Orden 43/2001, de 27 de febrero, por la que se señala la zona de seguridad de las instalaciones militares de la Zona Militar de Melilla.*

Advertido error en el texto remitido al «Boletín Oficial del Estado» de la Orden 43/2001, de 27 de febrero, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 67, de 19 de marzo, se transcribe a continuación la oportuna corrección:

Página 10018, apartado 14.1, punto 12:

Donde dice: «504.142», debe decir: «505.142».

MINISTERIO DE FOMENTO

17146 *RESOLUCIÓN de 3 de septiembre de 2001, conjunta de la Subsecretaría de Fomento y la Subsecretaría de Economía, sobre emisión y puesta en circulación de dos series de sellos de Correos denominadas «Commemoracions. 25è Aniversari del nou Santuari de Meritxell» y «Commemoracions. 10è Aniversari de l'Auditori Nacional d'Andorra». Principado de Andorra.*

De conformidad con lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 24/1998, de 13 de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales, se dicta la presente Resolución, sobre emisión y puesta en circulación de dos series de sellos de Correos: «Commemoracions. 25è Aniversari del nou Santuari de Meritxell» y «Commemoracions. 10è Aniversari de l'Auditori Nacional d'Andorra». Principado de Andorra.

En su virtud, hemos resuelto:

Primero.—Por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda se procederá a la estampación de dos series de sellos de Correos con las denominaciones de «Commemoracions. 25è Aniversari del nou Santuari de Meritxell» y «Commemoracions. 10è Aniversari de l'Auditori Nacional d'Andorra». Principado de Andorra.

Segundo.—«Commemoracions. 25è Aniversari del nou Santuari de Meritxell». Principado de Andorra:

El próximo día 7 de septiembre el Principado de Andorra pondrá en circulación un sello de la serie denominada «Commemoraciones» y que estará dedicado al 25 aniversario del nuevo Santuario de Meritxell.

El 8 de septiembre de 1976 el Consell General de Andorra inauguró el nuevo Santuario de Meritxell, proyectado por el Arquitecto catalán Ricar-

do Bofill. El edificio, sede de la religiosidad andorrana, mezcla diferentes estilos artísticos: El arte románico, que se puede observar en el campanario y en los arcos de medio punto; la influencia de la Alhambra de Granada, en el patio de espejos y agua, o el Renacimiento italiano, en la disposición de la planta en cruz griega y las formas geométricas que se dibujan en el pavimento.

Características técnicas:

Procedimiento de impresión: Huecograbado.

Papel: Estucado, engomado, fosforescente.

Dentado: 13 ³/₄

Tamaño del sello: 28,8 × 40,9 mm. (vertical).

Valor postal: 0,24 euros (40 pesetas).

Efectos en pliego: 50.

Tirada: 300.000.

«Commemoracions. 10è Aniversari de l'Auditori Nacional d'Andorra». Principado de Andorra:

El próximo día 20 de septiembre el Principado de Andorra pondrá en circulación un segundo sello de la serie denominada «Commemoraciones» y que estará dedicado al 10 aniversario del Auditorio Nacional de Andorra.

El edificio del Auditorio Nacional de Andorra se construyó en 1930 para albergar la colección de animales disecados de Pau Xavier d'Areny-Plandolit, siendo el primer museo de Andorra. El Gobierno de Andorra compró el edificio en 1986 para remodelarlo, según las directrices del Arquitecto García de Paredes. El Auditorio Nacional de Andorra fue inaugurado el 21 de septiembre de 1991 y es el escenario donde se celebra el Festival Internacional «Narciso Yepes» y otras manifestaciones culturales.

Características técnicas:

Procedimiento de impresión: Huecograbado.

Papel: Estucado, engomado, fosforescente.

Dentado: 13 ³/₄

Tamaño del sello: 40,9 × 28,8 mm. (horizontal).

Valor postal: 0,45 euros (75 pesetas).

Efectos en pliego: 50.

Tirada: 300.000.

Tercero.—La venta y puesta en circulación de estas emisiones se iniciará:

«Commemoracions. 25è Aniversari del nou Santuari de Meritxell»: El 7 de septiembre de 2001.

«Commemoracions. 10è Aniversari de l'Auditori Nacional d'Andorra»: El 20 de septiembre de 2001.

Su distribución a los puntos de venta cesará el 31 de diciembre de 2001, no obstante lo cual mantendrán indefinidamente su valor a efectos de franqueo, hasta que se dicte orden en contrario.

Cuarto.—De cada uno de estos efectos quedarán reservadas en la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda 3.000 unidades a disposición de la entidad pública empresarial Correos y Telégrafos, para atender los compromisos internacionales, derivados de la pertenencia a la Unión Postal Universal y de los intercambios con otras Administraciones Postales, así como para su incorporación a los fondos filatélicos del Museo Postal y Telegráfico y para la promoción del sello español.

Otras 2.000 unidades de cada uno de estos efectos serán reservadas a la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda, para atenciones de intercambio con los organismos emisores de otros países, integración en los fondos filatélicos del Museo de dicha Fábrica y promoción filatélica nacional e internacional.

Quinto.—Por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda se procederá a la destrucción de los proyectos, maquetas, dibujos, pruebas, planchas y cualquier otro elemento o material utilizado, una vez realizadas las emisiones. Sin embargo, cuando resulte, a juicio de la Fábrica, que alguno de los elementos empleados en la preparación o estampado de las emisiones anteriormente aludidas encierra gran interés histórico o didáctico, podrá ser destinado, convenientemente inutilizado, a dotar el Museo de la Fábrica, el Museo Postal o cualquier otro museo de interés en la materia. En todo caso se extenderá la correspondiente acta, tanto de la inutilización como de los elementos que en calidad de depósito se integren en alguno de los indicados museos.

Lo que comunicamos a VV. II. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 3 de septiembre de 2001.—El Subsecretario de Fomento, Adolfo Menéndez Menéndez.—El Subsecretario de Economía, P. S., el Secretario general técnico (Orden de 6 de julio de 2001, «Boletín Oficial del Estado» del 7), Juan Daniel Salido del Pozo.

Ilmos. Sres. Presidente de la sociedad estatal «Correos y Telégrafos, Sociedad Anónima» y Presidente Director de la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda.