

Junta también se sometía a los socios al acuerdo de aumento de capital social de la cifra de cuarenta y cinco millones a cincuenta y ocho millones de pesetas. En dichas convocatorias, tras recogerse todos los puntos del orden del día, que iban a tratarse, se recoge el derecho de información que se transcribe en el hecho I. Que, por tanto, se entiende que se daba con dicha mención puntual cumplimiento al mandato contenido en el artículo 144.1.c) de la Ley de Sociedades Anónimas. Que, asimismo, la Resolución de 3 de abril de 1997 se ha pronunciando en cuanto al derecho de información de los socios y la lesión del contenido del artículo 144.1.c). Que a la vista de dichos pronunciamientos se considera que la entidad dio puntual cumplimiento a todas sus obligaciones de información de sus socios en la convocatoria de la Junta general y máxime cuando debe tenerse en cuenta que en el presente caso la modificación estatutaria se limitaba al cambio de la cifra correspondiente al capital social, para el caso que se acordara el aumento del capital propuesto, de tal suerte que los documentos que realmente resultaban de relevancia para los socios eran los relativos a las cuentas de la sociedad y a su situación económica, determinantes de la necesidad de dicho aumento de capital.

#### IV

El Registrador Mercantil número II de Madrid, en defensa de la nota, informó: Que el único defecto que ha de examinarse es si los anuncios de la convocatoria incumplen o no el derecho de información de los socios a que se refiere el artículo 144.1.c) de la Ley de Sociedades Anónimas. Que no debe ofrecer duda alguna la necesidad de cumplir dicho derecho en el supuesto a que se refiere este recurso, que es un acuerdo de aumento de capital, que implica una modificación estatutaria. Por lo demás el artículo 152 de la Ley de Sociedades Anónimas es de tal claridad que no deja duda alguna. Que es, por tanto, necesario examinar si se respetó el derecho de información del socio correctamente. Que los anuncios de la convocatoria se refieren expresamente a la celebración de una Junta ordinaria y una Junta extraordinaria, cada una con su específico orden del día. Los puntos 3, 4, 5 y 6 del orden del día se refieren a los acuerdos a adoptar en la Junta ordinaria y, en concreto, a la aprobación de cuentas. A continuación, y figurando expresamente como asuntos a discutir en la Junta extraordinaria, los puntos 7 y 8 del orden del día se refieren al aumento de capital. Tras referirse a las dos Juntas, los anuncios abordan el derecho de información disponiendo lo que se transcribe en el hecho I. Que se considera que el derecho de información recogido en los anuncios es el previsto en el artículo 212 de la Ley de Sociedades Anónimas, es decir que se refiere a la Junta ordinaria prevista en la propia convocatoria. Que la referencia expresa al citado artículo es suficientemente clara, y además el anuncio se refiere a los documentos a aprobar en la Junta ordinaria. Por tanto, el anuncio se refiere al derecho de información en relación a los acuerdos a adoptar por la Junta ordinaria. Que el artículo 144 de la Ley de Sociedades Anónimas exige para la válida modificación de los Estatutos que en el anuncio de convocatoria se haga constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe sobre la misma y de pedir la entrega o el envío gratuito de dichos documentos. En ningún apartado de los anuncios aparece la mínima alusión a dichos documentos y a la posibilidad de consultarlos. De ahí que, se estima que se ha conculcado directamente el derecho de información de los accionistas. Que tanto el Tribunal Supremo como la Dirección General se han mostrado extremadamente cautelosos en la interpretación de este derecho de información. Así pueden citarse, entre otras, la Resolución de 9 de enero de 1998. Que la Resolución de 3 de abril de 1997, citada por el recurrente, en modo alguno obliga rectificar la nota de calificación, pues el supuesto no es el mismo, pues en los anuncios de convocatoria se hacía una referencia genérica al derecho de información previsto en la Ley. Que los anuncios infringen el derecho de información también en otro aspecto, ya que se expresa en los mismos que el citado derecho puede ejercitarse hasta cinco días antes del señalado para celebrar la Junta. El establecimiento de este plazo vulnera nuevamente el derecho de información de los accionistas, toda vez, que como no puede ser de otra forma, dicho derecho deberá poder ejercitarse hasta el mismo día de celebración de la Junta. Desde este punto de vista los anuncios vulneran igualmente el artículo 144.1.c) de la Ley de Sociedades Anónimas.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 48.2.d), 112, 144.1.c) y 212 de la Ley de Sociedades Anónimas, y las Resoluciones de 19 de agosto de 1993, 1 de diciembre de 1994, 7 de marzo y 3 de abril de 1997 y 9 de enero de 1998.

1. Se centra el objeto del presente recurso en determinar si los anuncios de convocatoria de la junta general en que se adoptó el acuerdo de aumentar el capital cuya inscripción registral se pretende cumplen las exigencias del artículo 144.1 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Tal como resulta de la anterior relación de «hechos» los anuncios de convocatoria se referían a dos Juntas, ordinaria la una y extraordinaria la otra, a celebrar ésta a continuación de aquélla, con sendos órdenes del día perfectamente diferenciados en apartados I y II y con inclusión en el segundo, como 7.º punto del orden del día, de la propuesta de aumento de capital con un detallado contenido de la misma, para finalizar con dos apartados referidos, respectivamente, a los derechos de asistencia e información, éste con el contenido que quedó transcrito.

2. Decía la Resolución de 9 de enero de 1998, reiterando la que es doctrina constante de este centro (vide Resoluciones de 19 de agosto de 1993, 1 de diciembre de 1994 y 7 de marzo de 1997) que el robustecimiento del derecho de información de los accionistas en la nueva Ley de Sociedades Anónimas, cuya formulación básica se contiene en el artículo 48.2.d) y, ya con relación a los asuntos que hayan de tratarse en la Junta general, en el 112 —con particularidades para diversos supuestos como resulta de los artículos 38.3, 155.1, 156.1.b), 157.2, 159.1.b), 168.2, 238.1, 254 o 292.2—, encuentra una manifestación concreta en el caso de que se proponga una modificación de los estatutos sociales. A tal efecto se exige no sólo que la propuesta correspondiente se complemente con un informe que la justifique, sino en que dicha propuesta y el informe puedan ser examinados por todos los potenciales asistentes a la Junta en que se haya de decidir, sea en la propia sede social, sea fuera de ella recabando su envío, derecho que el artículo 144.1.c) de la Ley exige que se advierta de forma expresa en los anuncios de convocatoria, y no sólo en cuanto a la existencia de ese derecho, sino también de las tres formas de ejercitarlo: examen directo, solicitud de entrega y solicitud de remisión. El especial rigor con que se pronuncia el legislador determina que la omisión total o parcial de esa exigencia haya de considerarse como un vicio de la convocatoria que invalida el acuerdo que sobre el particular se pueda adoptar.

Es cierto que la Resolución de 3 de abril de 1997 mitigó un tanto la interpretación literal de la norma en pro de otra más finalista, entendiendo cumplida su exigencia a la vista de la fórmula utilizada en aquel caso concreto, pero en modo alguno puede equipararse al que aquí se plantea en el que la advertencia exigida por la Ley en la convocatoria no ha existido. Y no puede, por último, entenderse subsanada la omisión por la inclusión en la misma convocatoria de la mención que impone el artículo 212 de la misma Ley para el caso de someterse a aprobación de la Junta las cuentas anuales, pues su finalidad y contenido son distintos, ni aún cuando se haga en ella una referencia, como ha ocurrido, al derecho a examinar «los demás documentos que van a ser sometidos a la aprobación de la Junta», pues ni precisa el objeto del posible examen, ni explicita todos los medios a través de los cuales podría accederse a su consulta y aparece limitado temporalmente hasta determinada fecha anterior a la prevista para la celebración de la Junta, todo ello en términos incompatibles con la exigencia legal.

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 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 la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 16 de noviembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador mercantil II de Madrid.

**25345** *RESOLUCIÓN de 18 de noviembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Ferrol, don Fernando José Rivero Sánchez-Covisa, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Pontedeume, doña María Purificación Geijo Barrientos, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Ferrol, don Fernando José Rivero Sánchez-Covisa, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Pontedeume, doña María Purificación Geijo Barrientos, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.

## Hechos

### I

El 26 de marzo del 2002, ante el Notario de Ferrol, don Fernando José Rivero Sánchez-Covisa, la entidad «S, Sociedad Limitada», otorga escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal. En la citada escritura se establece: Derecho de Vuelo. La Promotora se reserva y establece un derecho de vuelo o mayor elevación sobre el edificio, que podrá usar por sí, en una o varias veces o transmitir a terceros, para levantar cuantas plantas desee y permita las ordenanzas municipales. Este derecho de vuelo se somete a las siguientes normas: a) El titular podrá usar el portal y las escaleras de la casa para depósito y acarreo de materiales, mientras duren las obras. b) Son de cuenta del titular todos los gastos, daños y perjuicios que ocasione la realización de las obras, por cualquier concepto. c) Las nuevas plantas se integran en el régimen de propiedad horizontal, para lo que se efectuará un reajuste de las cuotas con un criterio de proporcionalidad análogo al utilizado. d) El titular del derecho de vuelo, podrá otorgar por sí solo la escritura de declaración de obra nueva y reajuste de las cuotas de las fincas integrantes del edificio. A tal fin, los demás dueños le confieren poder irrevocable, que se entiende conferido por la sola transcripción de esta disposición en la escritura de adquisición correspondiente.

### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Puenteume, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, el Registrador que suscribe, ha practicado la declaración de obra nueva en construcción y división en régimen de propiedad horizontal a favor de la entidad mercantil “S. Sociedad Limitada” las inscripciones de dominio al Tomo del Archivo, Libro, folios, fincas e inscripciones que se indican en los cajetines puestos al margen de sus respectivas descripciones. Efectuadas, en su caso, las cancelaciones de menciones y asientos caducados. Los asientos practicados están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen los efectos previstos por la legislación vigente. Se advierte la obligatoriedad de la constatación registral de la finalización de la obra, momento en el que se exigirá la acreditación del contrato de seguro de daños, en cumplimiento de los requisitos exigidos en los artículos 19 y 20 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre. En cuanto el derecho de vuelo a que se refiere la norma undécima de los Estatutos, y sobre la base de los siguientes: Hechos. En dicha norma la sociedad “S. Sociedad Limitada” se reserva y establece un derecho de vuelo a mayor elevación del edificio, que podrá usar por sí, en una o varias veces o transmitir a terceros para levantar cuantas plantas desee y permitan las ordenanzas municipales. También consta que las nuevas plantas se integrarán en el Régimen de Propiedad Horizontal, para lo que se efectuará un reajuste de las cuotas con criterio de proporcionalidad análogo al utilizado. Fundamentos de Derecho. Artículo 9 de la Ley Hipotecaria, 16.2 y 51 del Reglamento Hipotecario. El Registrador que suscribe suspende la inscripción del citado derecho de vuelo por falta de determinación del mismo: no especifica número de plantas a construir, plazo de finalización de la construcción, duración e imprecisión de los criterios de fijación de las futuras cuotas en la comunidad. I.- Aunque el apartado C del artículo 16 del Reglamento Hipotecario ha sido anulado por Sentencia del Tribunal Superior, Sala Tercera, de veinticuatro de febrero de dos mil, el principio hipotecario de determinación no admite limitaciones de dominio perpetuas, por lo que ha de estipularse, en la práctica, un plazo máximo en la constitución del Derecho de Vuelo. Por todo ello, además de conformidad a Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de noviembre de 1996, 26 de abril de 1999 y 26 de septiembre de 2000. Contra la presenta nota de calificación cabe recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de esta calificación, conforme a los artículos 322 y 329 de la Ley Hipotecaria. Puenteume, a 4 de junio de 2002. La Registradora». Firma ilegible.

### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que en lo referente al derecho de vuelo se está conforme con la calificación registral en cuanto a «la imprecisión de los criterios de fijación de las futuras cuotas de comunidad», sin embargo, se discrepa en cuanto a los defectos de «falta de determinación del derecho de vuelo, no especificación del número de plantas a construir, plazo de finalización de la construcción, y duración». I. Que entre los

fundamentos de derecho de la nota de calificación se invoca el artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario. Que los apartados b) y c) del citado artículo, han sido declarados nulos por las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Sexta, de fecha 31 de enero de 2001 y sala Tercera de fecha 24 de febrero de 2000. Que dicho precepto en los términos que queda subsistente, no exige ninguno de dichos requisitos como necesarios para el acceso del derecho de vuelo al Registro de la Propiedad. Que así lo reconoce la Registradora cuando, al menos, cita la Sentencia de 24 de febrero de 2000. II. Que en cuanto a la invocación de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento, ninguno de los dos preceptos exige de forma expresa los mencionados requisitos, por lo que se debe entender que se invocan sobre la base del principio posteriormente enunciado, esto es por exigencia del «principio hipotecario de determinación». Que, por tanto, el problema se centra en determinar si dicho principio es suficiente para exigir como requisitos necesarios de la inscripción de un derecho de vuelo, la concreción de los antes citados. Que de lo que se trata es de si a la vista de la jurisprudencia del Tribunal Supremo antes citada puede entenderse corregida la doctrina sentada por las Resoluciones de 6 de noviembre de 1996, 29 de abril de 1999 y 26 de septiembre de 2000. En la Sentencia de 24 de febrero de 2000, se declara la nulidad del apartado c) del artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario, y se afirma que al establecer como requisito para que tal derecho acceda al Registro de la Propiedad, que el plazo máximo para su ejecución tenga una vigencia no superior a diez años, de alguna manera se está alterando su alcance y eficacia frente a terceros, puesto que los derechos reales tienen acceso al Registro de la Propiedad sin limitación de tiempo por imperativo del artículo 1 de la Ley Hipotecaria. Por esa razón, aún reconociendo que el principio de determinación no tolera gravámenes indefinidos o indeterminados, una limitación del tipo de la que se pretende en el artículo 16 del Reglamento impugnado en relación con el derecho de vuelo, debe necesariamente venir establecida por la Ley al afectar en lo dispuesto en el precepto mencionado de la Ley Hipotecaria. Que como consecuencia de la citada Sentencia, ni el principio hipotecario de especialidad o determinación, ni tampoco el estatuto jurídico del derecho de vuelo como derecho real, exigirían la determinación del número de plantas a construir, ni la fijación de un plazo de ejercicio o duración de tal derecho, por cuanto el principio general es que los derechos reales inscribibles accedan al Registro de la Propiedad sin limitación de tiempo, por expresa determinación del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, y así lo reconoce el Tribunal Supremo en la Sentencia de 24 de febrero de 2000. Que, por otra parte, no se entiende la exigencia de la fijación de un plazo de «duración» del derecho de vuelo como requisito diferenciado de la necesidad de fijar un «plazo para la finalización de las obras». Tal distinción podría tener sentido en un derecho de vuelo de los llamados «superficiares», pero no en el presente supuesto.

### IV

La Registradora de la Propiedad en defensa de la nota, informó: Que hay que concretar cual es la naturaleza del derecho de vuelo; el cual es un derecho real sobre cosa ajena que, carece de regulación específica en el ámbito estatal, pero dado el sistema de «numerus apertus» de derechos reales que refleja el artículo 2.2 de la Ley Hipotecaria y el artículo 7 del Reglamento Hipotecario que desarrolla y completa el anterior precepto, puede configurarse al amparo de la libertad de pacto del artículo 1.255 del Código Civil. Sin embargo, para que dichos derechos reales atípicos puedan tener acceso al Registro de la Propiedad, tienen que reunir una serie de exigencias estructurales deducidas tanto de los principios generales del derecho, como de los denominados principios hipotecarios, entre los que destaca el principio de determinación. En este sentido hay que señalar la Resolución de 5 de junio de 1987. Que las dos cuestiones fundamentales, base y fundamento de la calificación recurrida, son: A. El principio de especialidad. La necesidad de la fijación de un plazo de duración de los derechos reales limitados. Que tal principio en nuestro derecho hipotecario se configuran como uno de los tres pilares básicos en que se asienta nuestro ordenamiento jurídico inmobiliario. Que uno de los aspectos más importantes de dicho principio en su forma material material, es el que hace referencia a la fijación de un plazo de duración, al menos cuando se trata de derechos reales limitados. Que la exigencia de fijación de un plazo de duración en el derecho de vuelo, no contraviene en modo alguno el artículo 1 de la Ley Hipotecaria. La Resolución de 26 de septiembre de 2000 viene a corroborar los argumentos anteriores. Que siendo exigible un plazo de duración del derecho de vuelo, tal plazo se refiere a la duración del derecho real, no siendo procedente distinguir dos plazos diferentes de finalización de la construcción y duración. Que en cuanto a la exigencia del número de plantas no basta la mera referencia que

se hace en la escritura calificada de las Ordenanzas Municipales. En este sentido se cita la Resolución de 6 de noviembre de 1996. B. La Regulación Normativa. 1. Referencias concretas en nuestra legislación de derecho real de vuelo. Ausencia de una regulación completa en esta materia. Que la única norma estatal que regula el derecho de vuelo es el artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario, que fue modificado en la reforma del Reglamento realizada por el Real Decreto 1867/88, de 4 de septiembre. Esta nueva regulación fue anulada por Sentencias del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 y 24 de febrero de 2000. Que en ausencia de regulación normativa la sido la práctica notarial y registral las que han ido configurando los caracteres básicos del derecho de vuelo al amparo de los artículos 2.2.º de la Ley Hipotecaria, 7 del Reglamento y reiterada doctrina de la Dirección General. 2. Análisis de los argumentos sostenidos por el Tribunal Supremo en cuanto a la derogación de los apartados a) y c) del artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario y su conexión con el artículo 33 de la Constitución Española. Que la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000, anula el apartado c) del artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario (plazo máximo de 10 años), basando en la contradicción que se produce entre el citado apartado y el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, que no establece límites temporales a la publicidad registral de los derechos reales. La Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001, anula el apartado b) del artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario (número máximo de plantas a construir). Que en relación con dichas sentencias hay que señalar que el principio de determinación obliga a que todos los derechos que acedan al Registro de la Propiedad, estén perfectamente delimitados en cuanto a su alcance y contenido, y el carácter atípico del derecho de vuelo. Que, por todo lo expuesto y en base fundamentalmente a la naturaleza del derecho real de vuelo, al principio de especialidad y a la ausencia de una regulación legal de esta materia, se entiende plenamente ajustado a derecho el defecto recurrido de la nota de calificación.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 2 y 9 de la Ley Hipotecaria y 16 de su Reglamento (en la extensión que ha de considerarse vigente según las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000 y 31 de enero de 2001), y las Resoluciones de esta Dirección General de 6 de noviembre de 1996 y 26 de septiembre de 2000.

1. En una escritura de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal se establece lo siguiente: «Derecho de vuelo. La promotora se reserva y establece un derecho de vuelo o mayor elevación sobre el edificio... para levantar cuantas plantas lo desee o permitan las ordenanzas municipales». La Registradora inscribe la obra nueva y el régimen de propiedad horizontal, y, respecto al derecho de vuelo o sobreelevación transcrito, aparte de por otro defecto no recurrido, suspende la inscripción por los defectos siguientes: no especificarse el número de plantas que se pueden construir, no establecerse un plazo para la finalización de la construcción y no establecerse la duración del derecho. El Notario recurre la calificación.

2. En cuanto a la falta de especificación de las plantas a cuya construcción faculta el derecho de sobreelevación constituido y del tiempo en que se podrá ejercitar el mismo, la calificación debe confirmarse, pues, como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vis-tos»), las exigencias del principio de especialidad, que impone la determinación precisa y completa de los derechos que pretenden su acceso al Registro así en sus elementos subjetivos y objetivos, cuanto en su contenido y alcance (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento), impediría la inscripción de un derecho como el cuestionado. Además, lo que ocurre en el caso debatido es que tras esa aparente falta de determinación (no especificación del número de plantas a construir y del plazo de desenvolvimiento o realización de la construcción) lo que subyace no es un derecho real de los configurados en el artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario, sino la sustracción a los propietarios de la finca edificada (y por un tiempo ilimitado o, al menos, indeterminado), de una facultad dominical que eventualmente puede surgir en el futuro, cual es la de materialización del aprovechamiento urbanístico adicional que posibilite en cada momento el paneamiento urbanístico, esto es, la de adquirir los nuevos usos o intensidades edificatorias susceptibles de apropiación que puedan definirse en lo sucesivo con arreglo a la normativa urbanística; se trataría, pues, de un derecho a hacer propia, si surgiera, una facultad que en otro caso habría de integrar el derecho dominical que hoy se ostenta y se prevé transmitir (algo así como un derecho perpetuo a los tesoros ocultos de una finca o a las futuras accesiones naturales de la misma), lo cual en modo alguno puede considerarse como verdadero derecho real, ni, por tanto, ser susceptible de inscripción conforme a los artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria, pese a la libertad de creación de

tales derechos reales que rige nuestro ordenamiento jurídico (vide artículo 2 de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento), pues se conculcan los límites y exigencias estructurales del estatuto jurídico de la propiedad (dada su significación económico-política y su trascendencia «erga omnes») que excluyen la constitución de derechos reales limitados singulares de carácter perpetuo e irredimible (vide artículos 513, 526, 546, 1.068 y 1.655 del Código Civil), si no responden a una justa causa que justifique esa perpetuidad.

3. En cuanto al defecto que, aunque formulado con notable imprecisión, parece referirse a la falta de plazo de duración del derecho sobre lo construido, debe ser revocado. El derecho de sobreelevación constituido trae como consecuencia que, realizada la construcción, sobre lo construido surgen nuevos elementos privativos en propiedad horizontal, sobre los que recae un derecho de propiedad y copropiedad, el cual no tiene porqué estar limitado en el tiempo.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto, según 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, 18 de noviembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Pontedeume.

**25346** RESOLUCIÓN de 20 de noviembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Ángel Ugarte Montoya contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 3 de Vitoria-Gasteiz, doña María Dolores Cuenca Carrasco, a inscribir un auto dictado en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo.

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Ángel Ugarte Montoya contra la negativa de la Registradora de la Propiedad, número 3 de Vitoria-Gasteiz, Doña María-Dolores Cuenca Carrasco, a inscribir un auto dictado en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo.

#### Hechos

##### I

Don Ángel Ugarte Montoya promovió expediente para la reanudación del tracto de la casa con sus pertenencias, sita en Nanclares de Oca (Álava), cuyos antecedentes registrales se encuentran en el Registro de la Propiedad número 3 de Vitoria-Gasteiz. El expediente fue seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Vitoria-Gasteiz, con el número de autos, 40/01, en el que se declaró justificado el dominio de Don Ángel Ugarte Montoya sobre una casa con pajar con una superficie de 825 metros cuadrados, ordenándose la cancelación de las inscripciones contradictorias.

##### II

Presentado testimonio del anterior auto, junto con la documentación complementaria en el Registro de la Propiedad, número 3 de Vitoria-Gasteiz fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el documento presentado en este Registro bajo el número de asiento arriba expresado, y a la vista de los dos testimonios de los Autos, de la certificación, descriptiva y gráfica, de la DFA de fecha 4 de enero de 2001, de la escritura de donación autorizada en Vitoria el 20 de diciembre de 1980 por su entonces Notario, D. Félix Wanguemert y Lobón —protocolo número 363/73—, de la Instancia de extinción de usufructo suscrita en Vitoria el 20 de diciembre de 1980 y del certificado de defunción de D. Gregorio U., y del contenido de este Registro —inscripciones 1.ª y 6.ª de la finca 272 de Nanclares de la Oca—, se observa el siguiente defecto, cuya calificación como subsanable o insubsanable dependerá de que el medio de subsanación que se indicará sea o no posible: La finca que se describe en los dos Autos del Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Vitoria-Gasteiz —de fechas 19 de julio de 2001 y 29 de octubre de 2001— aportados parece no corresponder a la totalidad, sino a parte de la finca inscrita en este Registro de la