

derechos que le confiere el contrato de compraventa los sigue teniendo exactamente igual después del cambio registral que se interesa.

#### IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que mantenía en todos sus extremos la nota de calificación. Que se considera interpuesto el Recurso en tiempo pero no en forma, puesto que a la escritura calificada y recurrida y a la nota de la misma, se acompañan unos documentos que ya habían sido calificados e inscritos o denegada la inscripción, sin que se recurrieran en plazo. Que se afirma por el recurrente, que la escritura recurrida, es título formal para la inscripción solicitada, en base a una representación indirecta mediata u oculta, entendiendo el Registrador que lo que existe es un mandato directo, que no se ha utilizado en su momento y que sí es mediático y oculto pues fue ocultado al vendedor e hipotecante. Que si no existe duda para el recurrente de que don Antonio D. P. era el representante de «San José e Hijos, S.L.» debería haberse manifestado en la escritura de compraventa o haberla subsanado en el sentido de que su intervención era como mandatario y no en nombre propio y por virtud de mandato otorgado dos días antes. Que por parte del recurrente se afirma que existe una apariencia registral distinta a la realidad debida a articular un mecanismo, con el que se pretende operar un cambio registral olvidándose que el cambio de titularidad registral hay que realizarlo con un título, material y formal y con una causa que lo justifique y no con mecanismos de representación indirecta y negocios fiduciarios. Que afirma el recurrente, que el cambio de titularidad se podría obtener en el pleito correspondiente y así se señaló por el Registrador. Que se afirma por el recurrente que no tiene duda de que por efecto de la representación por él alegada, la finca es de San José e Hijos, S.L., y de lo que tampoco duda el Registrador es que ni el título calificado y recurrido ni la escritura de mandato calificada y no recurrida son suficientes para el cambio de titularidad registral. Que la manifestación de don Antonio D. P., no es suficiente como causa del cambio de titularidad. Que don Antonio D. P. compró en su propio nombre y derecho y por su cuenta e interés, puesto que nada manifestó que pudiera alterar su intervención y si la finca, según el recurrente, *ex iure civile*, es de «San José e Hijos S.L.»; para el Registrador, *ex iure registrale* es de don Antonio D. P., mientras que con intervención del vendedor y los acreedores hipotecarios, no se realice la modificación de la escritura causante de las titularidades registrales o por sentencia firme se ordene la cancelación y el cambio de titularidad registral o un título que causalmente justifique este cambio, el cual sería un título *ad hoc* para el cambio de titularidad como igualmente lo sería la escritura de subsanación de la compraventa o la sentencia firme. Que se afirma por el recurrente que con sus mecanismos jurídicos quedan incólumes los derechos de la entidad vendedora, pero olvida que se está violando su derecho de vender a quien quiera y a que no se le imponga un comprador oculto, lo cual viola el principio de libertad de estipulación del artículo 1.255 del Código Civil.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.257 del Código Civil; 2, 3 y 40 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de enero de 1994 y 15 de abril de 1999.

1. En el Registro aparece una finca inscrita a favor de una determinada persona física, por título de compra gravada con hipoteca en garantía del precio aplazado a favor del vendedor y con otra hipoteca posterior cuyo acreedor es una entidad de crédito. El comprador la adquirió obrando en su propio nombre y derecho. Se presenta ahora una escritura en que únicamente comparece el titular registral y otra persona que acredita ser mandante del que la compró, por lo que se pretende que en virtud de tal mandato indirecto —que envolvía un negocio fiduciario— se transfiera la «titularidad formal» según el recurrente, al mandante para dar cumplimiento al mecanismo fiduciario. El Registrador exige un título traslativo del dominio o la rectificación del Registro con el consentimiento de todos los interesados o por la oportuna resolución judicial.

2. En la escritura ahora presentada lo que realmente se pretende es la rectificación del Registro por rectificación del negocio que motivó la inscripción a calificar, y si se tiene en cuenta que no pueden alterarse los términos de dicho negocio sin consentimiento de todos los que en él intervinieron (artículo 1.257 del Código Civil), debe confirmarse ahora la calificación impugnada.

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, 2 de septiembre de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Valladolid.

**18843** RESOLUCIÓN de 3 de septiembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María de la Luz Arraez Toledo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número uno de Las Palmas de Gran Canaria, don José Manuel Die Lamana, a inscribir una escritura de aclaración de otra de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María de la Luz Arraez Toledo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número uno de Las Palmas de Gran Canaria, don José Manuel Die Lamana, a inscribir una escritura de aclaración de otra de compraventa.

#### Hechos

##### I

Por escritura autorizada ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Miguel Ángel de la Fuente del Real, el 24 de enero de 1997, doña María de la Luz Arraez Toledo, adquirió junto a su esposo, de la mercantil M. del S., S.L., la siguiente finca: Parcela 22, edificable en el pago de Tafira. Con una superficie de 1.159 m<sup>2</sup> aproximadamente. Linda al Norte, en una línea curva con un desarrollo de 41,04 metros lineales, con vía de circulación interior; al Sur, con parcela número 21 en una longitud de 40,15 metros; al Este, en una línea curva con un desarrollo de 20,29 metros lineales, con vía de circulación interior; y al Oeste, en una longitud de 37,58 metros lineales con terrenos de «M. del S., S.L.». La referida finca, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, número Uno, de Las Palmas de Gran Canaria, al Tomo 1.935, Libro 443, folio 135, finca 36.460, inscripción 1.<sup>a</sup>

Por escritura otorgada ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, doña Aurora Ruiz Alonso, el 14 de mayo de 2003, con el número 724 de su protocolo, la entidad vendedora y los compradores aclaran la anterior escritura y la rectifican en los términos que resultan del Fundamento de Derecho I de la presente resolución.

##### II

Presentada la anterior escritura de rectificación en el Registro de la Propiedad, número uno, de Las Palmas de Gran Canaria, fue calificada con la siguiente nota: «Visto el documento que precede presentado en esta oficina bajo el número de asiento 64/2206, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender la inscripción, por haber sido calificado negativamente, en base a los siguientes hechos y razones jurídicas: La finca procede de un proyecto de equidistribución cuya modificación debe ser aprobado con los mismos requisitos exigibles en su día para su aprobación (artículo 7 y siguientes, Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio). Queda prorrogado el asiento de presentación durante 60 días a contar desde la fecha. La presente calificación es susceptible de recurso gubernativo. El recurso se presentará en el Registro que calificó, y para la Dirección General de los Registros y del Notariado, o en las oficinas y registros previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, por los trámites de los artículos 324 y siguientes del mismo, debiéndose acompañar a aquel el título objeto de la calificación efectuada, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación. Las Palmas de Gran Canaria, 27 de junio de 2003. El Registrador. Firma ilegible».

##### III

Doña María de la Luz Arraez Toledo, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que no son de aplicación los preceptos legales aducidos por el Registrador en su escrito de calificación. Que la recurrente y su esposo adquirieron en su momento una parcela de suelo urbano consolidado por la urbanización, sin obligaciones ni cargas relativas a la urbanización, puesto que, previamente, la entidad M. del S., S.L., se había repartido los beneficios y las cargas procedentes del Proyecto de Equidistribución con el Ayuntamiento, habiendo la mercantil acometido las obras de urbanización correspondientes. Por lo tanto,

la modificación sufrida en la cabida y descripción de algunas parcelas, como la de la recurrente, no varían cuotas de participación en beneficios y cargas de ningún tipo, propios del suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado, pero nunca del suelo urbano consolidado como en el presente caso. Que se ha acreditado que el Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria, clasifica y califica la parcela de la recurrente como suelo urbano consolidado, de uso residencial, y la redelimita, añadiendo a la misma una porción de un vial privado que el Plan anterior preveía, y que el actual suprime. Que el Estudio de Detalle que en virtud del Plan General de Ordenación de 1989 preveía el viario privado, fue modificado por el nuevo Plan de 2000, en el sentido de que ya no se contempla el viario privado, y se define actualmente la parcela objeto de recurso incorporando a la misma el tramo de viario eliminado. Que los Estudios de Detalle, pueden ser modificados, con los mismos requisitos exigibles en su día para su aprobación, pero dicho límite es como mínimo. Los requisitos para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación, son ampliamente superiores a los necesarios para aprobar los Estudios de Detalle, conteniendo además los mínimos para aprobar éstos, siendo de lógica que quien puede lo más puede lo menos, por lo que el Plan de 2000 modifica el Estudio de Detalle de 30 de octubre de 1992, eliminando el viario privado previsto inicialmente e incorporándolo a las parcelas de suelo urbano consolidado adyacentes, entre ellas la de la recurrente. Que la nueva escritura de modificación, de fecha 14 de mayo de 2003, por la que se amplía la cabida de la parcela 22 y se modifican sus linderos, propiedad de la recurrente y de su esposo, cumple perfectamente con lo establecido con los artículos 7 y siguientes del Real Decreto 1093/1997.

#### IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que tanto en la escritura calificada como en el escrito de interposición del recurso, no se distingue debidamente el problema de la calificación del destino urbanístico del terreno ocupado por uno de los viales previstos en el proyecto de reparcelación que tuvo acceso al Registro en virtud de la escritura otorgada el 18 de julio de 1994, ante el Notado de Las Palmas de Gran Canaria don Miguel Ángel de la Fuente del Real, y la atribución del derecho de propiedad sobre el terreno. La primera cuestión puede entenderse resuelta en los pronunciamientos al respecto del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de las Palmas de Gran Canaria, aprobado el 26 de diciembre de 2000. La segunda exige la formalización del correspondiente título de propiedad, que, teniendo en cuenta lo hecho constar en el documento calificado, parece consistir en una modificación del proyecto de reparcelación en su día formalizado, a fin de adaptarlo a la nueva legalidad urbanística, lo que en realidad, dado que la inadecuación proviene de hechos posteriores al proyecto inscrito en el Registro, exige, conforme se pide en la calificación recurrida, un nuevo proyecto, con el cumplimiento de los mismos requisitos exigidos para el inicial, el cual dará lugar a un nuevo título inscribible que, en su día, deberá ser objeto de la pertinente calificación, especialmente en su conexión con los actuales titulares registrales. Que aunque no haya identidad entre el presente caso y el resuelto por ella, es de citar, en cuanto diferencia con claridad, las cuestiones relativas a la calificación urbanística y las afectadas a los derechos de propiedad, la doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado de veintitrés de mayo de 2003.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 326 de la Ley Hipotecaria, 133 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, 32 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, 1, 2, 6, 7 y 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística y las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de junio de 1989, 8 y 11 de enero de 1999, 10 de marzo de 2000, 26 de febrero y 31 de julio de 2001 y 23 de mayo de 2003.

1. Se presenta en el Registro una escritura aclaratoria de otra de compraventa en la que vendedor y compradores rectifican aquélla exponiendo que el vigente Plan de Ordenación recoge el ámbito de la Unidad de Actuación a que pertenece la parcela vendida de manera que no existe ya el vial que discurría por el lindero poniente del área afectada, quedando una parte de superficie incorporada a dos parcelas -una de ellas la parcela objeto del recurso-, y, en consecuencia, «aclaran» que, de acuerdo con la supresión de la citada calle, la parcela se aumenta en cuatrocientos treinta y nueve metros cuadrados, quedando su superficie total en mil quinientos noventa y ocho metros cuadrados.

Como documentos complementarios se aportan: la escritura rectificadora y una copia de la escritura de «compensación de la unidad de actuación de propietario único», otorgada en 1994, de la que resulta que el vendedor, que era propietario único de todas las fincas aportadas al procedimiento, aportó al mismo cuatro fincas que sumaban una superficie de 48.197,63 metros cuadrados. Como fincas resultantes de la actuación se describieron 22 parcelas edificables, más una parcela deportiva, todas las cuales se adjudicaron al vendedor, con una superficie total de 26.953,18 metros cuadrados y el «viario» de la urbanización, con una superficie de 3.499 metros cuadrados, se adjudicó al Ayuntamiento. Se acompaña también certificación del Ayuntamiento acreditativa de los hechos expuestos.

Resulta del Registro que, con posterioridad, la entidad adjudicataria de las parcelas enajenó varias de ellas, entre las cuales se encuentra la que es objeto del recurso.

El Registrador suspende la inscripción por entender que, al proceder la finca de un proyecto de equidistribución, la modificación del mismo debe ser aprobada con los mismos requisitos que se dieron en su aprobación.

Los interesados recurren.

2. El recurso no puede prosperar. Si la zona que ahora se pretende inscribir fue aportada a la actuación urbanística para constituir un vial, como consecuencia de tal actuación pasó a ser propiedad del Ayuntamiento; por ello es dicha entidad quien tiene poder de disposición sobre la misma, sujetando tal enajenación a las disposiciones administrativas que resulten aplicables.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 3 de septiembre de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Las Palmas de Gran Canaria.

**18844** *RESOLUCIÓN de 8 de septiembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Móstoles, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco a inscribir una escritura de declaración de obra nueva en construcción.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Móstoles, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco a inscribir una escritura de declaración de obra nueva en construcción.

#### Hechos

##### I

Por escritura otorgada ante el Notario de Móstoles, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, el 31 de julio de 2003, don A.-J. H. P., declaró una obra nueva en construcción, sobre una parcela de su propiedad sita en Méntrida (Toledo), Urbanización «Los Altos de Méntrida», parcela 242, Sector o calle O, C/ Lagar n.º 12, finca registral 11.489 del Registro de la Propiedad de Escalona. Se incorporan a la escritura la pertinente Licencia concedida por el Ayuntamiento de Méntrida, así como certificación de descripción de obra nueva en construcción, expedida por don Fabián C.Y., como Arquitecto Técnico Director de las Obras, según manifiesta expresamente al principio y al final de la misma, apareciendo su firma legitimada notarialmente con expresión de su documento nacional de identidad.

##### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Escalona fue calificada con la siguiente nota: «Calificación negativa número 430 de 2003; asiento 495, diario 67. Asunto: Suspendida la inscripción por cuanto el artículo 50 del Real Decreto 1093/1997, de cuatro de julio (BOE 23 de julio) por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripciones de actos de naturaleza urbanística señala que es técnico competente a efectos de expedir certificación de obra nueva: