

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Granada fue suspendida su inscripción según nota de calificación que recogía, entre otros, el siguiente: «Fundamentos de Derecho (defectos): ... 5.º No se acredita la publicación de la reducción del capital social en el BORME y en dos diarios de la provincial del domicilio, de conformidad con los arts. 165 y 168.2 de la LSA. Ver RDGRN de 8 de junio de 1995. Las resoluciones citadas partían de la base de que el posterior aumento de capital social se hacía con aportaciones en efectivo y por ello excluían la necesidad de las publicaciones, pero en los acuerdos a que se refiere el aumento no es en efectivo sino por compensación de créditos no dándose los supuestos contemplados en dichas resoluciones».

III

Don José Puertas Heras, como consejero delegado de la sociedad y en su representación interpuso recuso gubernativo frente a la anterior calificación, aunque limitado a su punto quinto, alegando al respecto lo siguiente: que la no publicación de anuncios sobre la reducción de capital se basó en la resolución de esta Dirección General de 16 de enero de 1995, frente a cuya doctrina la calificación que recurre se ampara en el hecho de que en este caso la aportación hecha para aumentar el capital no ha sido en metálico sino por compensación de créditos vencidos; que ante esa postura considera que es indiferente que el capital se aporte en efectivo en el momento o se haya aportado con anterioridad mediante créditos en metálico ingresados por los socios, pues a través de la operación se persigue equilibrar el patrimonio neto de la sociedad, como se ha hecho, sin perjudicar en ningún momento a los acreedores de la empresa pues el resultado del capital ampliado garantiza en exceso la deuda que tiene con ellos; y que a mayor abundamiento la deuda actual de la empresa es en un 99% con dos acreedores que no podrían oponerse a la reducción del capital al estar sus créditos garantizados como justifica con los documentos que acompaña.

IV

El registrador emitió su informe sin aceptar en él la rectificación de su calificación, resumiendo en él los trámites del procedimiento y haciendo constar que a su juicio el recurso era extemporáneo, pues la notificación de la calificación al presentante y al notario autorizante tuvo lugar el 21 de septiembre y el recurso se presentó en el Registro el 11 de noviembre; que, no obstante, admitía la interposición del recurso por razones de economía procesal, habida cuenta de la doctrina de esta Dirección General sobre la posibilidad de que los títulos calificados puedan ser objeto de nueva presentación y nuevamente calificados con ocasión de la misma, entró en el fondo del asunto; y en cuanto a éste mantuvo los mismos argumentos que resultan de su nota de calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 66, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria, 111 del Reglamento para su ejecución; 89.1 y 115 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 222, 457.4 y 470 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1. El registrador hace referencia en su informe a una cuestión formal, la posible extemporaneidad del recurso cuya trascendencia desdeña por razones, dice, de economía procesal, acudiendo al argumento de que al mismo resultado se llegaría aplicado la doctrina de esta Dirección General según la cual los títulos, aunque hayan sido ya calificados, pueden presentarse de nuevo en el Registro y con ocasión de cada nueva presentación habrá de ser calificados otra vez.

Tal planteamiento es evidentemente erróneo. La interposición del recurso gubernativo determina la prórroga o suspensión –según se acuda a la terminología del artículo 327 o al 66 de la Ley Hipotecaria– de la vigencia del asiento de presentación a partir del momento en que se presente en el Registro el escrito por medio del que se lleve a cabo. Prorrogada o suspendida esa vigencia mantiene el título la prioridad que lograra con su presentación ante cualquier otro que llegue al Registro después y esté relacionado con el mismo bien o sujeto, cuya vigencia quedará, igualmente, en suspenso (cfr. artículo 111 del Reglamento Hipotecario), pero en todo caso subordinada en sus efectos a lo que en el recurso se resuelva. Pues bien, admitir un recurso extemporáneo supone seguir manteniendo a favor del título cuya calificación es objeto del mismo el privilegio de la prioridad en detrimento de otro llamado a lograrla una vez hubiera caducado el asiento de presentación de aquél.

El transcurso de los plazos legales para recurrir, sean los actos administrativos o las resoluciones judiciales, determina que estos alcancen firmeza (cfr. arts. 115 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común y 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), produciendo a partir de entonces los efectos

que les son propios. Por tanto, una calificación registral no recurrida en plazo deviene firme y salvo que se subsanen los defectos que hubiera puesto de manifiesto, de ser subsanables, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación prorrogado por la calificación notificada o se solicite y obtenga anotación preventiva de suspensión, caducará el asiento de presentación con la consiguiente pérdida de la prioridad. Es cierto que la doctrina de esta Dirección General tiene reiteradamente declarado que esa firmeza no es obstáculo para que presentado de nuevo el título deba ser objeto de otra calificación, que puede ser idéntica o diferir de la anterior, y frente a la que cabe recurrir gubernativamente, pero en todo caso la prioridad lograda con aquella presentación inicial se habrá perdido y la que se logre con la nueva en modo alguno se sobrepondrá a la que hubiera logrado otro título presentado en el tiempo intermedio entre aquellas. Y si bien en el Registro Mercantil el juego de la prioridad no tiene la relevancia que en los registros de bienes, no por ello deja de tener aplicación, de suerte que la interposición del recurso fuera de plazo nunca puede permitir su admisión.

Queda, por último, el determinar a quien corresponde declarar esa inadmisibilidad, si al registrador por cuyo conducto se interpone o a esta Dirección General como llamada a resolver el fondo de la cuestión. Al no regularse la cuestión en el procedimiento registral, la falta de normas específicas como las que regulan la declaración de inadmisión en un trámite previo como el de preparación del recurso (cfr. artículos 457.4 y 470 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) nos conducirían al sistema de impugnación de los actos administrativos con atribución de aquella facultad al órgano llamado a resolver el recurso (cfr. arts. 89.1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común o 51.1 d) reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa), por lo que puede esta Dirección General hacerlo cualquiera que haya sido el criterio del registrador.

Y si como el propio recurrente reconoce la calificación se le notificó el día 24 de septiembre de 2004 –siendo el 21 de igual mes el de notificación al Notario autorizante/es evidente que cuando el 11 de noviembre presenta su recurso en el Registro Mercantil de Granada había transcurrido el plazo que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria le concedía para recurrir y del que expresamente se le advertía en la calificación notificada.

Esta Dirección General ha acordado declarar la inadmisión del recurso por extemporáneo.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la capital de la provincia en que radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria y art. 86 ter 2.º e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Madrid, 15 de abril de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil de Granada.

9286

RESOLUCIÓN de 16 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por La Agüela Madrileña S.L., frente a la negativa de la registradora mercantil n.º 1, de Madrid, a inscribir la disolución y liquidación de la sociedad.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Eduardo Bernal Fernández, en nombre y representación de La Agüela Madrileña S. L., frente a la negativa de la registradora mercantil I de Madrid, doña Isabel Adoración Antoniano González a inscribir la disolución y liquidación de la sociedad.

Hechos

I

Por Auto del Juzgado de Primera Instancia n.º 59 de los de Madrid de 28 de abril de 2004, rectificado por otro de 7 de mayo siguiente, se convocó junta general extraordinaria de socios de La Agüela Madrileña S.L. en procedimiento seguido a instancia de un socio. En la primera de las resoluciones aun sin precisar a través de que medio o procedimiento se había de dar a conocer a los socios la convocatoria, se decía que en la notificación de la convocatoria, que harán llegar los administradores a los socios, debían hacerse determinadas advertencias, al igual que preveía que habría de presidir la reunión uno de aquéllos. En la rectificación, por

el contrario, ninguna previsión se hacía sobre el medio de comunicación ni se preveía actuación alguna de los administradores. La convocatoria se anunció en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en el diario La Gaceta de los Negocios mediante edictos remitidos por la Secretaría del Juzgado. Celebrada la junta el 23 de junio del mismo año con asistencia de socios que representaban el 37,20% del capital social, levantó acta de la misma el Notario de Madrid don Rafael Vallejo Zapatero, requerido al efecto, y por escritura que autorizó el mismo notario el 13 de septiembre siguiente se elevaron a públicos los acuerdos adoptados.

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Madrid fue objeto de calificación que consta en nota extendida a su pie que dice: «Documento 2.004/09. Presentado 15.565,0; Diario 1.464; Asiento 130; El Registrador Mercantil que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica: Defectos: Suspensión de la inscripción del precedente documento porque la Sociedad a que el mismo se refiere figura dada de baja provisional en el índice de entidades del Ministerio de Hacienda, comunicada a este Registro a los efectos de lo previsto en el artículo 131 de la Ley del Impuesto de Sociedades de 5 de marzo de 2004 (Art. 96 del RRM). La forma de convocatoria no es conforme con lo dispuesto en el Artículo 8 de los Estatutos, siendo un defecto insubsanable (R.D.G.R.N. 24-XI-99). La mayoría para adoptar el acuerdo de disolución no es conforme con la exigida en el Artículo 8 de los Estatutos, siendo un defecto insubsanable. Siendo de advertir que la sociedad no ha sido adaptada a la Ley de limitadas 2/1995 de 23 de marzo; y que está cerrada en el Registro por falta de depósito de cuentas (Art. 378 RRM). Sin perjuicio del derecho a la subsanación de los defectos anteriores y a obtener la inscripción del documento, el interesado podrá: A) O bien solicitar, en el plazo de quince días contados desde la notificación de la presente calificación, que se proceda a una nueva calificación del documento por registrador sustituto, con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 1.039/2003, de 1 de agosto (BOE de 2 de agosto) y conforme al cuadro de sustituciones aprobado por Resolución de 1 de agosto de 2003 (BOE de 4 de agosto) B) O bien interponer recurso gubernativo, en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la presente calificación, en los términos regulados en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, según la redacción dada por la Ley 24/2.001, de 27 de diciembre. Madrid, 04 de octubre de 2004. El Registrador.» Sigue la firma.

III

Don Eduardo Bernal Fernández, actuando en nombre y representación de la sociedad como Liquidador de la misma, interpuso recuso gubernativo frente a la anterior calificación dirigido en concreto a tres extremos de la misma: la convocatoria, la adopción de los acuerdos y los problemas que para su inscripción pudieran derivarse de la situación que advertía la nota derivada de la falta de adaptación de los estatutos y el depósito de cuentas. Partiendo de la base, tal como la registradora ha hecho constar en la nota de que los estatutos sociales no están adaptados a la nueva Ley reguladora de las sociedades de responsabilidad limitada habrán de aplicarse las normas imperativas de ésta y no los estatutos sociales que se opongan a ella conforme establece la disposición transitoria primera de la Ley 2/1995, de 23 de marzo y sin que conste que se hubiesen presentado a los efectos de obtener la declaración de conformidad prevista en la disposición transitoria segunda; que la resolución indicada en la nota, la de 24 de noviembre de 1999, revocó la calificación del registrador por excesivamente formalista y no tener en cuenta los principios de validez de los actos jurídicos, la falta de lesión de intereses legítimos, la fluidez del tráfico y la economía procesal así como las peculiaridades del caso; que con ello se reconoce al juez libertad para actuar para actuar conforme a la Ley cuando la aplicación de las normas estatutarias hagan imposible el tráfico mercantil y societario; que en el caso planteado, como en aquél, el juez ha tenido en cuenta las circunstancias del caso, y por ello, tras una resolución inicial que encomendaba la publicación de la convocatoria y la presidencia de la junta a los administradores hubo de rectificarla a la vista de su imposible cumplimiento derivado del hecho de no existir administradores de la sociedad una vez transcurridos más de cinco años desde que transcurriera el plazo para el que habían sido nombrados; seguía, posteriormente, con sus argumentos en contra del segundo de los defectos de la nota que no son necesarios a los efectos del recurso según se verá.

IV

La registradora emitió su informe en el que rectifica su calificación, dejando sin efecto el segundo de los defectos recurridos, el relativo a la mayoría por la que se adoptó el acuerdo, aunque puntualizando que lo hace en razón no a los argumentos esgrimidos por el recurrente sino aplicando la doctrina de este Centro Directivo en su resolución de 26 de octubre de 1999 y entender que copiando los estatutos sociales el contenido de las normas sobre disolución de la Ley de 17 de junio de 1953 había de entenderse aplicables las exigencias de los artículos 53.1 y 105.1 de la Ley actual al tratarse, como se trata, de una causa de extinción causalizada; y manteniendo el otro de los defectos, elevó el expediente a este Centro Directivo mediante escrito de 1 de diciembre de 2004.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 27.3, 46.1 y 2, 104.1.c), 105.3 y disposición transitoria primera de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y las Resoluciones de 24 de noviembre de 1999 y 29 de abril de 2000.

1. De los dos defectos de la nota que fueron objeto de recurso el segundo, el relativo a la insuficiencia de la mayoría por la que se adoptó el acuerdo cuya inscripción se pretende, ha quedado sin efecto por la rectificación que de su calificación hiciera la registradora según se ha hecho constar en el «hecho IV» de los que preceden. Queda así limitada la cuestión que esta resolución ha de afrontar al otro, el de la validez de la convocatoria de la junta, pues la advertencia final de la nota de calificación sobre la falta de adaptación de los estatutos sociales y del depósito de cuentas no se configura como defecto, si bien la primera tiene trascendencia, como se verá, a la hora de resolver la cuestión planteada.

2. En el régimen legal vigente la convocatoria de la junta general de las sociedades de responsabilidad limitada ha de atenderse, en lo que a la forma se refiere, a las exigencias del artículo 46, apartados 1.º y 2.º, de la Ley 2/1995, de 23 de marzo. Por tanto, de preverse en los estatutos alguna de las que la ley permita que excluyan la que en ella se contempla como general pero subsidiaria, habrá de estarse a la estatutaria. El artículo 8 de los estatutos de La Agüela Madrileña S. L., según redacción que le diera la escritura de constitución otorgada el 5 de julio de 1990, establece que: «La convocatoria de las reuniones o juntas se hará por el órgano de administración, por correo certificado con acuse de recibo y con quince días como mínimo de antelación, expresándose con la debida claridad los asuntos sobre los que haya de deliberar». Los estatutos de los que forma parte ese artículo no fueron adaptados al régimen de la nueva ley reguladora del tipo social por lo que, y de conformidad con lo dispuesto en su disposición transitoria primera, quedaron ineficaces en cuanto se opusieran a ella. No parece que esa sanción pueda aplicarse a la regla transcrita pues la solución que adopta es claramente conciliable con la que subsidiariamente permite, en segundo lugar, el apartado 2.º de la norma legal, la «comunicación, individual y escrita, que asegure la recepción del anuncio por todos los socios» y si bien falta en los estatutos una referencia a que ese domicilio deba ser el que conste en el libro registro de socios o el comunicado al efecto, tal como exige la norma legal, parece evidente que a él se habría de acudir en todo caso por ser el que la sociedad podría conocer según el régimen del artículo 22 de la ley anterior en lo relativo a dicho libro y al contenido de las comunicaciones de las adquisiciones que se había de dirigir a la sociedad como requisito de ejercicio de los derechos de socio.

3. La convocatoria judicial de la junta general supone una singularidad respecto de la regla general pero tan sólo en lo tocante a la legitimación para hacerlo, sin que tal singularidad pueda trasladarse a la forma en que tal convocatoria ha de trasladarse o comunicarse a los socios que ha de ser la estatutaria o legalmente prevista sin posibilidad de sustituirla por otra. Tan sólo el respeto a tales formas garantiza el efectivo derecho de asistencia y voto del socio que no tiene por qué atender ni depender de otro sistema de comunicación distinto. Así lo señalaba la Resolución de 24 de noviembre de 1999 pese a que, inspirada como alega el recurrente de un evidente pragmatismo, consideró válida la convocatoria en aquel caso por cuanto, en definitiva, se notificó por el Juzgado al socio no asistente con una eficacia equivalente a la que hubiera tenido el traslado que le hubieran hecho los administradores por correo certificado, que era el procedimiento previsto en los estatutos, pero en todo caso bien distinto a la publicación en boletines u otros medios de difusión. Y el mismo criterio ha sustentado este Centro Directivo con posterioridad (vid. Resolución de 29 de abril de 2000). Se podrá aducir que el órgano judicial no está obligado a llevar a cabo aquellos actos materiales que exija el traslado de la convocatoria a los socios conforme a lo previsto en los estatutos sociales, pero es que tampoco parece que esa atribución de la potestad de convocar la junta que se confiere al juez vaya más allá que lo que la misma implica, el dictar la correspondiente resolución. Bien pueden o deben ser los administradores o el promotor de la convocatoria los que una vez en posesión del testimonio de la resolución judicial se encarguen de su publi-

cación o traslado ateniéndose a las exigencias estatutarias. Que en este caso no existan administradores por haber caducado su cargo no significa que no exista la documentación social, que habrá de estar en la sede social, y en concreto el libro registro de socios al que todos los que lo sean, y por tanto el solicitante de la convocatoria, pueda tener acceso con tal finalidad (cfr. artículo 27.3 de la Ley SRL), al margen ya de que en este caso concreto resulta que la junta fue presidida por uno de los antiguos administradores, designado expresamente para ello, junto con el otro, en la resolución judicial que acordó la convocatoria.

El argumento, por último, de que la convocatoria en la forma prevista en los estatutos puede resultar imposible no justificaría el dar validez a una junta convocada sin respetar tales exigencias pues, el problema que en tal caso se plantearía, la imposibilidad de funcionamiento del órgano social, implica una causa legal de disolución (cfr. artículo 104.1.c) de la LSRL) que siempre podrá solventarse por medio de una resolución judicial que directamente la declare a solicitud de cualquier interesado conforme a lo previsto en el artículo 105.3 de la misma Ley.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo mercantil de la capital de la provincia en que radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria y art. 86 ter 2.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Madrid, 16 de abril de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid n.º I.

9287

RESOLUCIÓN de 18 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José López Díaz y doña María del Carmen Chávez Pérez, contra la negativa del Registrador de la propiedad n.º uno de Utrera, a inscribir una escritura de compraventa de participación indivisa de finca.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José López Díaz y Doña María del Carmen Chávez Pérez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número uno de Utrera, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, a inscribir una escritura de compraventa de participación indivisa de finca.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Morón de la Frontera (Sevilla), Don José Andújar Hurtado, el día 4 de agosto de 204 (número de protocolo 468), don Manuel Poley Ruiz y su esposa Doña María Roció Gómez Roldán vendieron a Don José López Díaz y su esposa Doña María del Carmen Chaves Pérez, quienes adquirieron para su sociedad de gananciales, mil partes indivisas de las dieciséis mil novecientas sesenta y una partes indivisas con veinticinco décimas de parte indivisas en las que se considera dividida la finca registral 1689 (rústica, radicada en Municipio de Los Molares) del Registro de la Propiedad de Utrera-1, siendo aquella el resto de finca matriz tras segregación y venta practicada. En la escritura, las partes hacían constar que, con el acto de enajenación, ninguno de ellos adquiriría el uso individualizado de una parte de la finca objeto de dicha escritura, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 66. 1. B de la Ley de 17 de diciembre de 2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Utrera-1 el día 2 de septiembre de 2004, previa reseña de los antecedentes de hecho (que sobre la finca registral 1.689 se había practicado con fecha 18 de octubre de 2004, anotación preventiva de incoación de infracción urbanística, con el efecto de la prohibición de disponer que establece el artículo 79, párrafo 5.º del R.D. 1093/97 de 4 de julio y la falta de título previo de adquisición reseñado en la escritura) y de los fundamentos de derecho (art. 18 de la Ley Hipotecaria: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la validez de los actos dispositivos contenidos en

las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro»; art. 66.1 y 3. de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía: «1. Se considera parcelación urbanística: a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares. b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. En esta clase de suelo también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo». 3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.»; art. 145 del Reglamento Hipotecario: «Las anotaciones preventivas de prohibición de enajenar, comprendidas en el número segundo del artículo 26 y número cuarto del artículo 42 de la Ley, impedirán la inscripción o anotación de los actos dispositivos que respecto de la finca o del derecho sobre los que haya recaído la anotación, hubiere realizado posteriormente a ésta su titular, pero no serán obstáculo para que se practiquen inscripciones o anotaciones basadas en asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación», fue calificada con la siguiente nota: «Por ello he resuelto denegar la inscripción solicitada por los defectos de la falta de licencia urbanística o en su caso la declaración de innecesariedad y por la prohibición de disponer establecida y falta de título previo. De conformidad con el artículo 323 de dicho Reglamento, el asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la notificación de la presente calificación. De conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, podrá solicitar una nueva calificación por el Registrador de Alcalá de Guadaíra competente según cuadro de sustituciones aprobado por resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha uno de Agosto de dos mil tres (BOE número 185 de cuatro de Agosto), conforme a las reglas contenidas en el R. D. 1039/2003, en los quince días siguientes a la notificación de esta calificación negativa. También contra esta calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentado en esta Oficina o en cualquier otro Registro de la Propiedad o en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38. 4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el plazo de un mes desde que sea recibida la notificación de la presente, en la forma y términos que expresan los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Utrera, a 3 de Noviembre de 204. El Registrador. Fdo. Francisco Manuel Álvarez Moreno.

III

Don José López Díaz y Doña María del Carmen Chávez Pérez interpusieron recurso contra la anterior calificación que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Utrera-1 el 20 de diciembre de 2004, en el que alegaron: que había que tener presentes las fechas en que se presentan los diferentes documentos expuestos en la resolución recurrida y su sucesión histórico temporal: a) 02.09.2004, presentación para su inscripción de la referida escritura pública de compraventa. b) 18.10.2004, anotación preventiva de incoación de infracción urbanística, con el efecto de prohibición de disponer que establece el artículo 79, párrafo 5.º del R. D. 1.093/97 de 4 de julio. Que la prioridad en el tiempo la tiene el asiento de presentación del documento público instrumental de la transmisión efectuada por las partes intervinientes, resultando el principio fundamental inspirador de la seguridad jurídica que otorga nuestra Legislación Hipotecaria. Que consecuentemente con lo establecido en el artículo 145 del Reglamento Hipotecario, en relación con los artículos 26 y 42 de la Ley, no se pretende la inscripción de actos posteriores sino anteriores a los que hubiere recaído anotación, de forma que si hubieren sido posteriores, nada tendría que alegar. Que expresamente se reflejaba en la escritura que no se adquiriría el uso individualizado de ninguna parte de la finca y que no cabe mantener que la venta de cuotas de participación indivisa, sin atribución de uso individualizado de parte alguna, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. Que en lo atinente a la falta de título previo de adquisición nada cabía alegar, al resultar requisito indispensable para la inscripción posterior.