

como local, con la única limitación de que en el título constitutivo no se establezca una prohibición expresa para ello. Que la escritura incorpora un certificado expedido por la Gerencia Territorial del Catastro de Barcelona donde se hace constar que el uso de la finca es residencial. Que el artículo 179 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo de urbanismo de la Generalitat de Cataluña, no se exige licencia para el cambio de uso de vivienda o local sino que hace referencia a edificios e instalaciones.

IV

El Registrador informó y elevó el expediente a esta Dirección General, mediante escrito de 4 de agosto de 2003.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 179 y 210 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo de la Generalidad de Cataluña y la Resolución de este Centro Directivo de 23 de marzo de 1998.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si en Cataluña el cambio a vivienda de un elemento privativo de una propiedad horizontal que consta inscrito como local necesita licencia municipal.

2. El artículo 179.e) de la Ley de Urbanismo de la Generalidad de Cataluña no somete a licencia el cambio de uso de local a vivienda, pues se refiere únicamente al «cambio de uso de los edificios e instalaciones». Y el artículo 202 de la misma Ley declara nulos los actos de «parcelación, edificación y uso del suelo y subsuelo que se lleven a cabo sin licencia».

Esta Dirección General ha acordado estimar 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, 9 de mayo de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Barcelona número 16.

13167 *RESOLUCIÓN de 10 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Rodríguez Rubio, en nombre de determinadas personas, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Algeciras n.º 1, a inscribir una escritura de compraventa, agrupación y declaración de obra nueva.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Rodríguez Rubio, en nombre de determinadas personas, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Algeciras número 1, don Fernando Martínez Martínez, a inscribir una escritura de compraventa, agrupación y declaración de obra nueva.

Hechos

I

En escritura de 16 de mayo de 2003 autorizada por el Notario de Algeciras don Enrique Javier de Bernardo Martínez-Piñero, los cónyuges doña María de la Palma R. R. y don Cristóbal N. M. venden la mitad indivisa de determinada finca a los cónyuges doña M.ª Luisa R. R. y don Sebastián Miguel V. R., que son dueños de la otra mitad indivisa, ostentando tras la compra el pleno dominio de la misma. Los compradores son además dueños de otra finca y proceden a agruparlas, declarando exceso de cabida sobre la agrupada, así como obra nueva, que es el exceso de lo que figura en el Registro como construido, y lo que se dice realmente construido.

II

Se presentó copia de dicha escritura en el citado Registro, o que fue objeto de la siguiente calificación: I. Antecedentes de hecho. 1.º Con fecha 16 del pasado mes ha sido presentada, en este Registro de la Propiedad n.º 1 de los de Algeciras, primera copia de la escritura otorgada en ésta, el mismo día de la presentación, ante su Notario don Enrique Javier de Bernardo Martínez Piñero con el n.º 801 de su protocolo, causando el

asiento n.º 127 del Diario 113. El título fue retirado para pago del impuesto, reintegrándose nuevamente al Registro el día 28 siguiente. 2.º Por él, y además de una compraventa que no se cuestiona en esta nota, los cónyuges don Sebastián Miguel del Valle Rubio y doña María Luisa Rodríguez Ruiz: a) Agrupan dos fincas de su propiedad, resultando de su respectiva descripción: 1. tener ambas conjuntamente una superficie de suelo de 2.377,25 metros cuadrados, 747,25 una y 1.630 otra, con unas edificaciones en la mayor de 899,45 metros también cuadrados; y 2. No colindar, al estar separadas ambas por una propiedad de don José Rodríguez Rubio, con la que una linda por la izquierda entrando y la otra por la derecha. b) En la descripción de la finca agrupada, además de configurarla como finca continua o bajo unos mismos linderos, se dice que tiene una superficie de 3.222 metros cuadrados, y que la de las edificaciones de su interior es ahora de 1.799. c) Con tales antecedentes, y en base a una certificación catastral, que se protocoliza y se dice referida a la finca resultante de la agrupación, se solicita de este Registro: 1.º La inscripción de la agrupación efectuada; y 2.º La inscripción de «... los excesos de cabida y de construcción resultantes, declarándose la obra nueva terminada..., ascendente a...» 899,75 metros cuadrados. 3.º El reseñado título ha sido calificado en el día de la fecha conforme a los siguientes. II. Fundamentos de derecho. Vistos Los artículos 8, 9, 18, 20, 21, 200, 205 y 208 de la Ley Hipotecaria y 44, 51, 298 y 208 de su Reglamento, así como la Jurisprudencia que los interpreta, especialmente las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de junio del pasado año y 3 de febrero del corriente, así como los complementarios y concordantes de unos y otras. He resuelto denegar la práctica de los asientos solicitados por concurrir los siguientes defectos: a) De la agrupación. Insubsanables: 1.º Falta de colindancia entre las fincas que se agrupan; 2.º Imposibilidad de poder apreciar unidad económica de explotación en tanto la finca resultante de la agrupación se mantenga descrita como «continua». b) Común a exceso de cabida y obra nueva. Subsanable: 3.º Falta de previa inscripción de la finca agrupada sobre la que se pretende la inscripción de uno y otra. c) Del exceso de cabida: 4.º Carecer el título, en cuanto a la finca agrupada en que se pretende el exceso, de virtualidad inmatriculadora por tener únicamente eficacia declarativa, y no traslativa o adquisitiva; 5.º Aparecer la finca catastrada a favor de persona distinta de quien solicita su constancia. 6.º No resultar posible en la certificación de la finca catastrada identificar ni las fincas que se agrupan ni el exceso de cabida de la resultante de la agrupación. 7.º Existir en este Registrador duda fundada acerca de la identidad de la finca. d) De la obra nueva. Subsanable: 8.º No describirse ésta en los términos que resultan exigidos por la Ley, pretendiendo la inscripción de un extraño «...exceso de... construcción...», únicamente expresado en metros edificadas que se toman por diferencia con el Catastro. Notifíquese la anterior calificación al presentante y al Notario autorizante del título calificado dentro del término de 10 días a contar desde la fecha, haciendo constar expresamente que contra ella podrá recurrirse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes, desde que sea notificada, mediante escrito presentado en este Registro con los requisitos de los artículos 322, siguientes y concordantes, de la Ley Hipotecaria. No se toma anotación preventiva por no haberse solicitado. En Algeciras, a dos de junio de dos mil tres. Fernando Martínez Martínez.

Solicitada calificación sustitutoria, don Julio Garrido Requena, Registrador de Algeciras n.º 2, como registrador sustituto, entendió que no hay obstáculo para la inscripción de la compra, manteniendo los defectos en cuanto a los demás negocios.

III

Don José Rodríguez Rubio, en representación de los compradores, interpuso recurso gubernativo frente a la calificación registral, con apoyo en los siguientes argumentos: I. que la compraventa es previa a los demás actos que siguen, y si ha sido objeto de una calificación positiva, debe inscribirse; II. que las fincas constituyen una unidad de explotación y son colindantes, y así resulta del hecho de lindar ambas con una tercera, como se acredita mediante certificación catastral; III. que no existen obstáculos para la inscripción de la agrupación y del exceso de cabida haciendo la nota de calificación de fundamento en cuanto a sus argumentos; IV. que el Registrador no dice ni concreta cuáles son las dudas que tiene sobre la identidad de la finca ni las fundamenta.

IV

El 22 de agosto de 2003 el Registrador emitió su informe y el 26 de agosto elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199 y 200 de la Ley Hipotecaria, 53 de la Ley de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social de 30 de diciembre de 1966 y las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de noviembre de 1998, 21 de febrero de 2000, 5 de noviembre de 2002 y 12 de julio de 2003.

1. Se presenta en el Registro escritura, redactada según minuta, por la que unos cónyuges, dueños de la mitad indivisa de una finca, la venden a los titulares de la otra mitad. A continuación, estos últimos agrupan la finca anterior con otra de su propiedad, que dicen ser colindante y declaran un exceso de cabida sobre la agrupada, así como una obra nueva que es el exceso de lo que figura construido según el Registro, y lo que se dice realmente construido.

El Registrador deniega la agrupación por no ser las fincas colindantes y la inscripción del exceso por tener duda fundada sobre la identidad de la finca. Los interesados recurren.

2. Los recurrentes alegan en primer lugar que los defectos señalados no obstan a la inscripción de la compraventa y tienen razón. Si respecto de la compraventa no se señala ningún defecto, debe inscribirse, sin perjuicio de lo que ocurra con las operaciones registrales posteriores.

3. En lo demás, el recurso ha de ser rechazado. Este Centro Directivo ha reiterado que para la inscripción de un exceso de cabida es necesario que no existan dudas sobre la identidad de la finca (cfr. entre otras, las Resoluciones citadas en el «vistos»). Y en el presente caso dichas dudas están fundadas en que, según las descripciones registrales, las fincas no colindan entre sí, sino que parecen lindar —una por la izquierda y otra por la derecha— con una tercera, supuesto éste que incide sobre los dos defectos observados por el Registrador porque, mientras dicha duda no se aclare, ni se puede inscribir la agrupación por colindancia, ni puede inscribirse el exceso de cabida, pues podría tratarse de encubrir la aplicación del folio de la finca agrupada a una nueva realidad física, lo cual excede del ámbito de dicha figura.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en cuanto a la inscripción de la compraventa y desestimarlo en lo demás.

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, 10 de mayo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Algeciras número 1.

13168 *RESOLUCIÓN de 11 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Teresa Calvo Calvo, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Granada n.º 2, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Teresa Calvo Calvo frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Granada número dos Don Jesús Camy Escobar a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada en Granada, el 19 de marzo de 2003, por el Notario don Julián Peinado Ruano, bajo el número de protocolo 882, se formaliza la escritura de compraventa de distintas partes indivisas que hacen un total del cincuenta por ciento de la finca registral número 24685. Se manifiesta por la parte vendedora en la escritura que la finca se halla arrendada, no obstante lo cual nada se dice ni se justifica en el título respecto de la notificación al arrendatario a efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto. Se requiere sin embargo al Notario para que notifique a la copropietaria del otro cincuenta por ciento a efectos de un posible retracto de comuneros.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Granada número dos fue calificada con la siguiente nota: Acuerdo

recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (arts. 18 y 19 bis L.H.). Hechos. Presentada el día ocho de octubre del año dos mil tres, bajo el asiento número 1.616 del Diario 29, la escritura otorgada el diecinueve de Marzo del año dos mil tres, ante el Notario de Granada don Julián Peinado Ruano, con el número 882 de protocolo, para su calificación e inscripción, el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, advierte que estando la finca señalada con el número «1» registral número 24.685 única de las dos que se transmiten que pertenece a la demarcación de este Registro, arrendada a don José Luis León Rivera, según se hace constar en el propio título, no consta en el mismo haberse practicado la notificación prevista en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos a los efectos del ejercicio por el arrendatario de su derecho de adquisición preferente; por todo ello el que suscribe emite con esta fecha calificación negativa teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho. Fundamentos de Derecho. Regula el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos bajo el título de Derecho de Adquisición preferente, los derechos de tanteo y retracto del arrendatario de vivienda para el caso de venta de la misma, haciéndose constar en su número 5.—«Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos.» Considerando que en el título que nos ocupa se hace constar que la finca señalada con el número «1» registral número 24.685 única de las dos que se transmiten que pertenece a la demarcación de este Registro, se encuentra arrendada a don José Luis León Rivera, es necesario justificar que han tenido lugar las notificaciones prevenidas en dicho artículo. Acuerdo. Por todo lo expuesto he acordado suspender la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados. En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Vigente el asiento de presentación del interesado o Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiera expedido, podrán solicitar, dentro del anterior plazo de prórroga de sesenta días, la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra este acuerdo de calificación podrá interponerse recurso en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá presentarse en este Registro, sin perjuicio de que el interesado pueda optar también por su presentación en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier otro Registro de la Propiedad, si bien se advierte expresamente, que, a efectos de prórroga del asiento de presentación, solo se entenderá como fecha de presentación aquella en que tenga entrada en este Registro el escrito de interposición remitido por la Oficina o Registro receptor, todo ello según los trámites y procedimientos establecidos en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Alternativamente podrá igualmente el interesado, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, ejercitar su derecho a solicitar una calificación subsidiaria por el Registrador que corresponda según el cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, en los términos en que ha sido desarrollado por la Resolución de la Dirección General de los Registros de 1 de Agosto de 2003, dictada en desarrollo del Real Decreto 1039 de igual fecha que regula todo el régimen aplicable a la solicitud de calificación por Registrador sustituto, con las formas y efectos previstos en el citado precepto legal. Granada, a 10 de octubre de 2003. El Registrador: Fdo. Jesús Camy Escobar.

III

El 20 de noviembre de 2003 doña Teresa Calvo Calvo, como una de las partes compradoras de la escritura de compraventa, interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación con apoyo en los siguientes argumentos: que no procede el retracto cuando lo que se enajena no es el dominio en sí mismo considerado sino varias cuotas indivisas sobre la finca, pues al ser el retracto una subrogación o cesión forzosa del contrato, solo será posible cuando la cosa arrendada y la enajenada coincidan, conforme al artículo 47 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (aplicable según la fecha de celebración del contrato de arrendamiento); que en caso de enajenación de una cuota indivisa solo es posible el retracto de comuneros; que los artículos 1524.2 del Código civil, 47 y 50 de la LAU de 1964, 25 de la LAU de 1994 y 94 de la Ley de arrendamientos rústicos, aunque admiten la concurrencia de