

y 9 del Reglamento Hipotecario; que no puede haber tradición en el contrato privado porque el titular registral se convertiría en titular formal, figura desconocida en nuestro derecho, con las facultades que le atribuye el Registrador; que fallecida una persona se extingue su personalidad jurídica y no puede otorgarse una escritura a su nombre.

IV

Mediante escrito de 2 de marzo de 2005 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En tal informe expresa lo siguiente: «. Si el informe exigido en estos casos por el párrafo sexto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria se ha de limitar, según la reciente doctrina de esa Dirección General, a los trámites del procedimiento, en este caso resultaría superfluo pues tales trámites constan claramente de los documentos que integran el expediente.»; y aduce determinadas argumentaciones en los que basa su calificación. En cambio, dicho informe no contiene referencia alguna a la fecha y forma de la notificación de la calificación.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 14, 18, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 18 de septiembre de 1989, 22 de enero y 21 de junio de 1999, 10 de septiembre de 2001 y 21 y 23 de enero y 8 y 9 de marzo de 2004.

1. Como cuestión previa, debe recordarse una vez más que el informe que el Registrador ha de formular cuando mantenga su calificación recurrida debe reducirse a cuestiones de mero trámite, pues ésta es la única finalidad del mismo, sin que quepa adicionar argumento. Cuando este Centro Directivo se está refiriendo a cuestiones de mero trámite, quiere expresar que en dicho informe habrán de incluirse aspectos tales como: fecha de presentación del título calificado y las incidencias que hayan podido existir; por ejemplo, que dicho título se retiró para ser subsanado o para pago de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico sujeto a inscripción; fecha de calificación del título y de notificación a los interesados en éste, etc.

En el presente caso, cabe precisar que en su informe el Registrador ha omitido determinados datos (si se ha notificado la calificación, con expresión de la fecha y la forma en que, en su caso, se ha notificado) que son necesarios para que este Centro Directivo compruebe la regularidad del expediente y de la actuación del Registrador; por ello, debería haber extremado su celo en el detalle de tales circunstancias.

2. Por lo que se refiere a la cuestión de fondo planteada, se presenta en el Registro determinada escritura pública por la que una Comunidad Autónoma, como sucesora del Instituto Nacional de la Vivienda, vende a un padre y sus tres hijos una vivienda. En la escritura se afirma que dicha vivienda se había vendido en documento privado por el referido Instituto al padre, que entonces se hallaba casado en régimen de gananciales con la madre de dichos hijos. Habiendo fallecido ésta, por acta de notoriedad autorizada por el mismo Notario fueron declarados herederos los ahora comparecientes, circunstancia por la que la Comunidad Autónoma subrogó a los comparecientes en la titularidad de la vivienda. En consecuencia, los derechos de los comparecientes –se sigue expresando en la escritura– son: al cónyuge viudo le corresponde y se le adjudica la mitad indivisa en pago de sus gananciales y el usufructo de una sexta parte por su cuota legal, correspondiendo y adjudicándose a los hijos por iguales terceras partes dos sextas partes en pleno dominio y una sexta parte en nuda propiedad. Como consecuencia de ello, según el otorgamiento de la escritura se vende la finca a las mencionadas personas, que «la compran y adquieren» en la proporción que a cada uno corresponde. Además, se añade que «la parte vendedora transmite y la parte compradora adquiere, sin otro hecho que este otorgamiento, el pleno dominio y la posesión de la finca objeto de esta escritura».

El Registrador suspende la inscripción por entender que concurren los defectos que, en forma resumida, pueden describirse así:

1.º Falta de claridad en la forma en que se produce la transmisión o transmisiones, pues ha de explicitarse si, por no haber habido propiedad del causante y su esposa, se transfiere dicha propiedad en este momento, o, por el contrario, si la propiedad se transmitió antes del fallecimiento de la causante, en cuyo caso simplemente se elevaría a público el documento privado.

2.º Es preciso acompañar la declaración de herederos.

El Notario recurre.

2. El primero de los defectos expresados en la calificación no puede ser confirmado, habida cuenta de los claros términos literales tanto de las cláusulas de la escritura calificada como los del documento privado a ella incorporado (cfr. la transcripción de los mismos en el apartado I de los «Hechos» de la presente resolución). En efecto, de dichos términos resulta paladinamente que la transmisión dominical se realiza mediante el

otorgamiento de dicha escritura, por lo que sorprende que el Registrador invoque dicho defecto.

3. Revocado dicho defecto, no es necesario entrar en el segundo de los expresados en la calificación. A mayor abundamiento, cabe recordar que según la doctrina de este Centro Directivo (cfr. la Resolución de 3 de abril de 1995, con criterio recientemente reiterado), del artículo 76 del Reglamento Hipotecario resulta que para la inscripción de bienes por herencia intestada basta con consignar los particulares de la declaración notarial de herederos, sin que sea necesario acompañar la correspondiente acta en que conste dicha declaración.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación registral impugnada.

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, 22 de julio de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Valladolid.

16947 RESOLUCIÓN de 23 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y el Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Jamal Eddine Aghedar Mohamed, contra la negativa del registrador de la propiedad de Medina Sidonia, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Jamal Eddine Aghedar Mohamed, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia, Don Oscar Eimil Trasancos, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 14 de mayo de 2004 (protocolo número 832) por la Notaria de Medina Sidonia Doña María Concepción Medina Achirica, los esposos Don Juan-Antonio Morales Lupión y Doña Francisca Jiménez Gibaja vendieron a los cónyuges Don Jamal Eddine Aghedar Mohamed y Doña María Dolores Sánchez Corbacho (adquiriendo éstos con carácter ganancial), el pleno dominio de una dieciseisava parte indivisa de una finca rústica de regadío (procedente de la parcela 4-B del lote número cuatro del Cortijo denominado Malcocinado; inscripción séptima de la finca 11.184 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia). En la citada escritura, consta el siguiente apartado: «Calificación Urbanística.–Declaran ambas partes que le corresponde la de suelo no urbanizable, quedan enterados de que el fraccionamiento de la misma se rige por la Ley 19/1995, de 4 de julio de Modernización de Explotaciones Agrarias, siendo nula toda parcelación que origine fincas independientes de superficie interior –sic– a la señalada como unidad mínima de cultivo. También quedan enterados de que dicha calificación determina que no puede dedicarse la misma a usos edificatorios ni urbanísticos, y que los incumplimientos de dichas limitaciones son sancionados por la Ley del Suelo y sus Reglamentos».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, ha resuelto no admitir su inscripción en los Libros del Archivo de este Registro de la Propiedad de Medina Sidonia a su cargo en base a los siguientes: Antecedentes de hecho. I. Doña M.ª Concepción Medina Achirica presentó en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, provincia de Cádiz, escritura de compraventa autorizada por don/doña Concepción Medina Achirica el día 14-05-2004 con el número 832 de su protocolo. II. En virtud de dicha presentación se efectuó a las doce horas y cuarenta y cinco minutos del día dieciocho de junio de dos mil cuatro el asiento de presentación número 2726/0 del Diario de Operaciones número 70 del mencionado Registro. III. El documento reseñado fue estudiado y calificado por este Registrador de la Propiedad que suscribe en orden a determinar si con arreglo a la legislación vigente era o no susceptible de acceder a los Libros del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, resultando que el mismo adolece de los defectos que se expresan a conti-

nuación. IV. En virtud de dicha calificación y dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 79 del RD 1093/1997 en coordinación con lo establecido en el artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se remitió con fecha 13 de Julio de 2.004 la comunicación que establece el mencionado precepto al Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia prorrogándose el plazo de vigencia del indicado asiento de presentación en 4 meses desde la mencionada fecha. V. El día 11 de Noviembre de 2.004, se presentó en este Registro de la Propiedad de Medina Sidonia con el número 866 del Diario 71 notificación de fecha 10 de Noviembre de 2.002 de la Resolución dictada por el Sr. Teniente de Alcalde Delegado de Medio Ambiente y Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia de 10 de Noviembre de 2.004 por la que se pone en conocimiento de este Registrador que suscribe «la existencia de un peligro objetivo de formación de un núcleo de población en el lugar». Fundamentos de derecho. Vistos los artículos 18, 19 bis, de la Ley Hipotecaria, 5, 4 y 5 del Código Civil, 79 del RD 1093/1097 y 66 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre. 1. No puede accederse a la inscripción solicitada al haberse declarado por el Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia, con audiencia del interesado, la existencia de un peligro objetivo de formación de un núcleo de población en el lugar donde radica la finca objeto de la escritura calificada. Los hechos y fundamentos de derecho expresados determinan que el Registrador que suscribe haya resuelto denegar la inscripción solicitada por considerar que los defectos apreciados en esta nota de calificación tienen carácter insubsanable. No se toma anotación preventiva de suspensión con arreglo a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria por no haber sido solicitada ni proceder. Los interesados tendrán derecho a solicitar una nueva calificación en plazo de 15 días al Registrador que corresponda según el cuadro de sustituciones con arreglo a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de 1 mes. Esta nota de calificación se notifica con arreglo a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, en la forma establecida por los artículos 58 y 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al Notario autorizante de la escritura y al presentante. En Medina Sidonia a 16-11-2004. Oscar Eimil Trasancos. Registrador de la Propiedad». Sobre la citada escritura, recayó segunda calificación que fue emitida 21 de diciembre de 2004 por el Titular del Registro de la Propiedad número tres de los de Jerez de la Frontera, denegando el despacho del título por el defecto de no acompañarse licencia de parcelación, ni declaración de su innecesariedad (art. 78, 78.3 RD 1083/97 de 4 de Julio; art. 66-1-b de la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de fecha 17 de Diciembre de 2002).

III

Con fecha 19 de enero de 2005, Don Jamal Eddine Aghedar Mohamed, presentó en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, escrito con el encabezamiento siguiente: «A la Dirección General de los Registros y del Notariado (por conducto del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia)». El escrito comenzaba así: «al amparo de lo dispuesto por el artículo 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, por el presente escrito interpongo recurso gubernativo contra la nota y calificación que en ella se hace del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 3 de Jerez de la Frontera, extendida en el título que se expresará», añadiendo: «Condiciones formales del recurso: Primero.—Se dirige al órgano previsto por el art. 326 LH. Segundo.—El recurso está interpuesto por la persona que encabeza el presente escrito, encontrándose legitimado por ser parte interesada en la calificación que a su título de compraventa se ha practicado por el Sr. Registrador de la Propiedad n.º 3 de Jerez de la Frontera, como Registrador Sustituto del de Medina Sidonia, tal como consta de la nota extendida firmada y sellada por el Registrador. Tercero.—El recurso se interpone dentro del plazo de un mes, a contar desde la fecha de notificación de la calificación, habiéndose practicado ésta el pasado 23 de diciembre de 2004.» Y continuaba el recurrente: «Cuarto.—Que, entiende el recurrente que las expresadas notas son improcedentes y que, en consecuencia, la calificación registral no se ajusta a derecho, por los siguientes extremos: Que como resulta del propio tenor literal de la referida escritura pública, el objeto de la compraventa consistió, única y exclusivamente, en una participación indivisa de una finca rústica, sin que de la cuota adquirida, 1/16 parte indivisa, de una parcela de tierra de regadío procedente de la parcela 4-B, lote número cuatro, del Cortijo denominado Malcocinado, de una superficie de 4 hectáreas, 59 áreas y 25 centiáreas, digo sin que de la cuota adquirida se derive el uso individualizado de parte concreta, asimilable a una segregación o división de una parcela de terreno.—Que, en cumplimiento del art. 194 del Reglamento de la Organización y Régimen del Notariado, la fedataria pública Doña María Concepción Medina Achirica, hizo al recurrente las reservas y advertencias legales oportunas, entre las que se incluyeron, como es preceptivo, la prohibición de parcelaciones y edificaciones,

mientras mantenga el régimen urbanístico de suelo no urbanizable, lo que hemos respetado hasta la fecha. Que no ha existido, por parte del Ayuntamiento de Medina Sidonia, o cuando menos no nos consta en la Resolución adoptada, expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, a pesar de sus manifestaciones de la existencia de dicha parcelación, que no es nuestro caso. Que consta claramente identificada la finca matriz, así como consta que la parte vendedora tiene inscrita su participación en proindiviso, por lo que entiende el recurrente no debe ponerse en entredicho la venta de una participación proindiviso, por cuanto ello supone, poner en entredicho el poder de disposición que otorga el Código Civil a la referida transmisión. Que, por ende, la compraventa de una participación en proindiviso tiene plena virtualidad para ser inscribible a favor del comprador, como asimismo ha sido declarado por la propia Dirección General de los Registros y Notariado. (Resol. 2-3-99).—Que la calificación del registrador se ha de limitar a elementos o circunstancias concretas; legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción; la capacidad de los otorgantes; validez de los actos dispositivos; y la identidad personal y real. Por ello, entendemos una extralimitación de la denegación practicada, máxime teniendo en cuenta que el recurrente es tercero de buena fe pública registral, protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.—Que han existido otras ventas de partes indivisas en la misma finca matriz recientemente, las cuales, sin embargo, han sido inscritas, lo que provoca un trato desigual al recurrente que no entiende el por qué de dicha decisión. Sentado lo anterior, y al objeto de que, en su día, se ordene la inscripción de la mentada escritura pública, es por lo que, se formula el presente recurso, al que sirven de fundamento las siguientes: Consideraciones legales: I.—El artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a «sensu contrario». Que, a la vista del citado artículo, la operación de compraventa en la que ha intervenido quien suscribe el presente recurso, en modo alguno puede reputarse de parcelación urbanística. II.—Artículo 34 de la Ley Hipotecaria, en el sentido de que el recurrente adquiere una participación indivisa la cual ya está inscrita con tal carácter en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, tratándose por tanto de un derecho ya consolidado. III.—El artículo 399 del Código Civil que, y por su importancia, transcribimos a continuación: «Todo condeño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derechos personales. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condeños estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad.» Con lo que el Registrador que deniega la citada inscripción, antepone una norma emanada por un Real Decreto (R.D. 1093/97 de 4 de julio), al Código Civil y a la Ley Hipotecaria, norma ésta —la del RD— de rango ciertamente inferior. IV.—Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, comprensivo del Reglamento de Disciplina Urbanística, en concreto el Título III, Capítulo I, Sección 1.ª, artículos 51, siguientes y concordantes; en el sentido de que no existe expediente alguno de disciplina urbanística por parte del Ayuntamiento de Medina Sidonia en relación no sólo de dicha parte indivisa, sino de la finca matriz, extremo éste absolutamente necesario para que el Ayuntamiento informe negativamente y, por consiguiente, el Registrador de la Propiedad deniegue la inscripción del referido título. En definitiva, con dichas actuaciones se está privando al vendedor de disponer de su participación en proindiviso, y al comprador protegido por la buena fe registral de adquirir la misma, prejuzgando sin prueba alguna al respecto, una parcelación inexistente —cuando menos en el caso del recurrente—, y, menos aún una futura obra que, de momento y salvo cambio de clasificación del suelo, no se piensa ejecutar. V.—Artículos 19, 66 y 323 y siguientes y concordantes de la Ley Hipotecaria. Por lo expuesto, suplico: que teniendo por presentado este escrito, con los documentos acompañados, tenga por formulado en tiempo y forma recurso gubernativo contra la calificación del Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia y, por sustitución, del Registrador de la Propiedad n.º 3 de Jerez de la Frontera, a que contrae y consta en la nota mencionada; dar al recurso la tramitación prevista en los artículos 322.ª 329 de la Ley Hipotecaria, y concordantes de su Reglamento; manar que de su interposición se dé conocimiento al referido Sr. Registrador, a efectos de la extensión de la correspondiente nota marginal y en definitiva, apreciando la procedencia de este recurso, dictar Resolución ordenando la inscripción de la referida escritura pública de compraventa en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia y anulando, en consecuencia, la nota de calificación registral. Es Justicia que pido en Medina Sidonia a 14 de enero de 2005». Firma Ilegible.

IV

El Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia, Don Oscar Eimil Trasancos, dio traslado del recurso a la Notaria autorizante de la escritura, realizando ésta, en fecha uno de febrero de dos mil cinco, las siguientes alegaciones: «La escritura calificada contiene un contrato de compraventa de participación indivisa de finca rústica (concretamente

una dieciséisava parte indivisa) que como tal participación se encontraba inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre del vendedor y que como tal participación, sin ninguna atribución individualizada de uso, se vendía. Por ello, la que suscribe, no alcanza a comprender la razón por la que el Sr. Registrador de Medina Sidonia, en la calificación dada a la escritura, se remite genéricamente al artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, sin precisar cual ha sido la norma aplicada al caso. No puede ser el artículo 66. 1b) porque en la escritura calificada no se refleja el «uso individualizado» de una parte de terreno que pueda llevar a considerar la existencia de un acto revelador de parcelación ilegal, circunstancia ésta que exige el citado artículo. Ello, no obstante, el Sr. Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera, número Tres, se remite inexplicablemente al artículo 66-1.b). El Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia basa su calificación en la «supuesta relación» entre el artículo 66 de la Ley 7/2002, y el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, como también hace el Registrador sustituto para denegar la inscripción con carácter insubsanable. Ambos consideran «extradocumentalmente» (excediéndose del ámbito de la calificación registral que impone el artículo 18 de la Ley Hipotecaria) que existe una segregación, porque de lo contrario no se comprende que se deniegue la inscripción en base a la aplicación de una norma reglamentaria que se titula expresamente «Divisiones y Segregaciones» o que se exija para inscribir «Licencia de parcelación o declaración de innecesariadad». Los principios de la interpretación de las normas jurídicas exigen que dicha interpretación sea estricta, sin que pueda extenderse más allá de lo que las mismas indican, y más aún, cuando de dicha interpretación, pudiera derivarse la pérdida por el particular de la protección que el Registro de la Propiedad esta llamado a dar. No cabe la interpretación a analógica que hace el Registrador entre venta de participación indivisa, aún sin atribución de uso con parcelación o división de terreno rústico, interpretación analógica que hace remitiéndose expresamente en su nota de calificación al artículo 4 del Código Civil. Dado que la denegación de inscripción con carácter insubsanable se puede considerar asimilable a un acto sancionador, se han de aplicar las normas propias del derecho sancionador, por lo que es obvio la prohibición de la interpretación extensiva y de la analogía «in malam partem» que vedan la exégesis y aplicación de las normas fuera de los supuestos y de los límites que en ellas mismas de determinan (RTC 34/1996 de 11 de marzo, 127/2001 de 4 de junio, 170/2002 de 30 de septiembre, 38/2003 de 28 de febrero). Por ello, si la norma habla expresamente de «divisiones y segregaciones» ha de tratarse de una operación sobre una finca registral que ha de reunir los requisitos que se exigen para ello, requisitos que en modo alguno pueden darse en el supuesto del que tratamos porque no nos encontramos ante un supuesto de división o segregación de finca rústica. El Señor Registrador de Medina Sidonia en base a esta supuesta relación cumple con los distintos pasos que marca el citado artículo 79, denegando la inscripción «al haberse declarado por el Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia, con audiencia del interesado, la existencia de un peligro objetivo de formación de un núcleo de población en el lugar donde radica la finca objeto de la escritura calificada», pero lo cierto es, que la citada norma reglamentaria habla de «documento acreditativo de incoación de expediente de infracción urbanística», y ni de la nota de calificación, ni de la documentación aportada se desprende que dicho expediente exista. Ello, no obstante, el Registro de la Propiedad se «cierra» para dicha participación indivisa, dándose de hecho los efectos de una «prohibición de disponer registral». De tal orden, que toda participación indivisa que en su día accedió al Registro, y como tal protegida por los principios de la fe pública registral, ya no puede registralmente ser objeto de disposición alguna. Por el mismo razonamiento, por la interpretación analógica hecha por el Registrador de la Propiedad de los citados artículos, ninguna disposición por cuotas, inter-vivos o mortis-causa, de una propiedad rústica, aunque no tenga atribuido un uso individualizado, podría tener acceso al Registro de la Propiedad. Ello provocaría que, no obstante su imposible acceso al Registro de la Propiedad, la enajenación o disposición por cuotas indivisas de la propiedad de una finca rústica, se daría al margen del Registro de la Propiedad, al amparo del fundamental artículo 399 del Código Civil, produciéndose con ello un efecto no querido cual es la falta de concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral, con el peligro que ello supone de falta de seguridad en el tráfico inmobiliario. Es la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario el principio que ha de primar, principio que no puede dejarse al arbitrio de la actitud, mas o menos diligente, del Ayuntamiento correspondiente, que deje o no transcurrir el plazo de cuatro meses que señala el artículo 79, para que se practique o no la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión efectuada, con todos los efectos positivos o negativos que ello lleva consigo. Es el principio de seguridad al tráfico inmobiliario el que ha de inspirar el Registro de la Propiedad, por mas que haya otros intereses igualmente importantes y dignos de tutela como la ordenación del territorio, el paisajismo y la ecología, igualmente loables e importantes, pero cuya protección ha si encomendada por el ordenamiento a otros agentes jurídicos dotados de los medios oportunos al efecto. Por lo anteriormente expuesto, entiendo que

la calificación realizada por el Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia y el Registrador sustituto de Jerez de la Frontera número tres, no es ajustada a derecho. Es cuanto tengo que informar en Medina Sidonia para Madrid a uno de febrero de dos mil cinco».

Con fecha tres de febrero de dos mil cinco, el titular del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, Don Oscar Eimil Trasancos, emitió su informe, elevando el expediente a este Centro Directivo para su resolución (sello de entrada de 10 de febrero de dos mil cuatro).

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de 2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 78 y 79 del Real Decreto 1093/97, de 4 de Julio de 1997, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de esta Dirección General de 26 de junio de 1999, 6 y 16 de octubre de 2000, 5 de junio de 2001, 29 de octubre y 18 de noviembre de 2003.

1. Se pretende la inscripción en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia de una escritura por la que se adquiere el pleno dominio de una dieciséisava parte indivisa de una finca rústica de regadío, procedente de la parcela 4-B del lote número cuatro del Cortijo denominado Malcocinado; dicha participación indivisa constituye la inscripción séptima de la finca 11.184 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia. El titular de dicho Registro –según indica en la nota de calificación–entendiendo que debía de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 79 del RD 1093/1997 (en coordinación con lo establecido en el artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía), remitió, con fecha 13 de Julio de 2.004, la comunicación que establece dicho artículo al Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia, prorrogándose el plazo de vigencia del indicado asiento de presentación en cuatro meses desde la mencionada fecha. El día 11 de Noviembre de 2.004, tuvo entrada, en el citado Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, Resolución dictada (con audiencia del interesado) por el Sr. Teniente de Alcalde Delegado de Medio Ambiente y Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia de 10 de Noviembre de 2.004, por la que se pone en conocimiento del titular del Registro «la existencia de un peligro objetivo de formación de un núcleo de población en el lugar», denegando el Registrador la práctica de la inscripción y conceptuando el defecto como insubsanable. Es de reseñar que, sobre la citada escritura, recayó segunda calificación que fue emitida 21 de diciembre de 2004 por el Titular del Registro de la Propiedad número tres de los de Jerez de la Frontera, denegando el despacho del título por el defecto de no acompañarse licencia de parcelación, ni declaración de su innecesariadad (art. 78, 79. 3 RD 1083/97 de 4 de Julio; art. 66-1-b de la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de fecha 17 de Diciembre de 2002).

2. Antes de entrar a resolver este recurso, es preciso realizar, con carácter previo, las siguientes consideraciones.

a) Que, como tiene reiteradamente declarado este Centro Directivo (por todas, la Resolución de 21 de febrero de 2005) y procede recordar de nuevo en este caso, deben exigirse al funcionario calificador, en orden al cumplimiento de su deber de motivar la calificación, las mismas exigencias y requisitos que a cualquier órgano administrativo y que se resumen, esencialmente, en dos: la denominada tempestividad (esto es, que sea oportuna en tiempo) y la suficiencia de la motivación ofrecida. La tempestividad significa que el único momento en que el Registrador debe exponer la totalidad de sus argumentos es el de la calificación. La Ley Hipotecaria, al igual que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, no permite que se pueda motivar la calificación o el acto administrativo en un momento ulterior; al Registrador le está vedado, pues, trasladar su motivación, la exposición razonada de las causas en que funda su decisión, a un trámite procedimental posterior, como puede ser el informe que preceptivamente debe emitir cuando se recurre su calificación, pues si no se ofrece al ciudadano en tiempo oportuno la integridad de los razonamientos del órgano administrativo –en nuestro caso funcionario calificador–, difícilmente podrá aquél recurrir de modo adecuado una decisión administrativa –en el caso de la calificación, un acto de Administración fundado en Derecho Privado–, debiendo por tanto reducirse el informe del Registrador a cuestiones de mero trámite, pues ésta es la única finalidad del mismo, sin que quepa adicionar argumento alguno y, aún menos, incluir una suerte de contestación al recurso interpuesto. Del mismo modo, la motivación es necesaria para el debido conocimiento de los interesados y para la posible defensa de sus derechos; y la misma debe darse con la amplitud necesaria para tal fin, pues sólo expresando las razones que justifiquen la decisión, es como puede el interesado alegar después cuanto le convenga para su defensa.

b) Que, si bien el recurrente comienza su escrito indicando que interpone recurso «contra la nota y calificación que en ella se hace del Sr. Registrador de la Propiedad n° 3 de Jerez de la Frontera, extendida en el título que se expresará», no obstante, lo concluye así: «se tenga por formulado en

tiempo y forma recurso gubernativo contra la calificación del Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia y, por sustitución, del Registrador de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera, a que contrae y consta en la nota mencionada. que de su interposición se dé conocimiento al referido Sr. Registrador, a efectos de la extensión de la correspondiente nota marginal y en definitiva, apreciando la procedencia de este recurso, dictar Resolución ordenando la inscripción de la referida escritura pública de compraventa en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia».

Por consiguiente, y bajo la premisa de que, en aquellos supuestos en que se haya solicitado una segunda calificación del título por parte del Registrador sustituido, el recurso se interpone contra la calificación del Registrador sustituido (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), teniendo en cuenta el tenor literal del *petitum* y la ulterior tramitación del recurso realizada por el Registrador de Medina Sidonia, la presente resolución se centrará en la calificación emitida por este último.

3. Sobre la cuestión básica que plantea este recurso, este Centro Directivo ha tenido ya la ocasión de manifestar, con carácter general, que la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas; no obstante, esta misma sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Andalucía) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo.

4. Así las cosas, para resolver este recurso se hace preciso acudir a la legislación urbanística dictada por la Comunidad Autónoma de Andalucía, contenida en los preceptos citados en los «Fundamentos de Derecho». Del examen de la citada legislación sustantiva andaluza, resulta de especial relevancia el artículo 66, cuando considera, como 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; sin olvidar otros preceptos como: –el art. 68.2 del mismo cuerpo legal: «En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas»; –el artículo 66.3: «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»; –o el artículo 66.4 de la citada Ley, cuando establece que las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación, y que la no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, «sin necesidad de acto aplicativo alguno». Precepto, este último, que impone, como lógica consecuencia, una mayor rigor a la hora de examinar aquellos títulos que pretendan otorgarse, e inscribirse, sin cumplir esos controles previos; controles que, por lo demás, tienen pleno encaje –reforzándolo– en el cometido que, en pro de la seguridad jurídica preventiva, Notarios y Registradores han de desempeñar.

Por ello, habrá que estar en cada caso a la legislación urbanística de cada Comunidad Autónoma, pudiendo llegarse a soluciones diferentes en base a la diversidad normativa de carácter sustantivo.

5. Es, en suma, la propia legislación sustantiva que resulte aplicable, la que ha determinar qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, teniendo el citado Reglamento de desarrollo de la Ley Hipotecaria un carácter meramente adjetivo y procedimental; por ello, los conceptos que, «en clave hipotecaria», se emplean en los artículos 78 y 79 del Real Decreto 1083/97, han de ser examinados, y adaptados, a las normas autonómicas sustantivas que resulten de aplicación; de lo contrario, se llegaría al absurdo de impedir la aplicación de dicha normativa autonó-

mica por la sola –y nominalista– razón de emplear esta última una terminología («parcelación ilegal»; «actos reveladores de una posible parcelación urbanística») más amplia que la tradicionalmente empleada en el ámbito hipotecario (división y segregación), y que engloba, en orden a la finalidad que dicha legislación urbanística está llamada a desempeñar, actos que, en muchos casos, para nada serían actos de segregación o división en sentido estricto (hipotecario). Añádase también a lo anterior que, en materia de urbanismo, la actividad de Notarios y Registradores viene a tener, en cierto modo, un carácter complementario a la actividad de la administración, reforzando el control de legalidad; legalidad que –no lo olvidemos– ha de examinarse, esencialmente, en clave de legislación autonómica.

En el caso que nos ocupa, si bien hay que poner de relieve la muy escasa motivación de las calificaciones recaídas, no es menos cierto que la comunicación en su día practicada a la Entidad Local, ha desembocado en una resolución (acto administrativo); resolución que, sin perjuicio de los recursos administrativos o contenciosos que contra ella procedan, goza, ex lege, de una presunción de validez (cfr. art. 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común). Por ello, de dicho acto administrativo comunicado al Registro de la Propiedad, han de seguirse las consecuencias previstas en la norma procedimental aplicada en la calificación (art. 79.3 del citado Real Decreto 1093/97).

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, 23 de julio de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia (Cádiz).

16948

RESOLUCIÓN de 23 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la casa n.º 14, de la Plaza Salamero de Zaragoza, frente a la negativa del registrador de la propiedad de dicha ciudad, a inscribir un acta de protocolización de los acuerdos adoptados en la Junta de la Comunidad.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Eudaldo Casanova Surroca, en su calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios de la casa número 14 de la Plaza Salamero de Zaragoza, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, don Pedro Fernández Boado y García Villamil, a inscribir un acta de protocolización de los acuerdos adoptados en la Junta de la Comunidad, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Mediante acta de 30 de junio 2000 autorizada por el Notario de Zaragoza don Ildefonso Palacios Rafoso, se protocolizó el acuerdo de la Junta de la Comunidad de Propietarios de la casa número 14 de la Plaza Salamero de Zaragoza, adoptado el 14 de octubre de 1982, relativo a la modificación de los Estatutos por los que se rige la Comunidad, e instada con el fin de subsanar la inscripción parcial que se efectuó en su día.

II

Presentada copia del acta en el citado Registro, fue objeto de la siguiente calificación: «Suspendida la inscripción de la presente Acta por el defecto subsanable de que resultando del Registro la existencia de propietarios posteriores a la fecha de la Junta de 14 de Octubre de 1982 aprobatoria de los acuerdos de los que se certifica, no consta su consentimiento para que exista la unanimidad que exige el Artículo 17.º de la Ley de Propiedad Horizontal y que es necesaria para que la rectificación estatutaria puedan acceder al Registro. Denegada la inscripción de los acuerdos Tercero, Cuarto, Quinto y Sexto, por no contener normas estatutarias conforme al párrafo 3.º del Artículo 5.º de la Citada Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto se refieren a la forma de ejecutar unos acuerdos y a simples disposiciones de régimen interior incluidas en el Artículo 6.º de la