

cuando se construyan diversas viviendas por una pluralidad de propietarios, pero siendo dueños cada uno de ellos «ab initio» de su propia vivienda con carácter independiente, es decir, cuando existe autopromoción individual de sus respectivos elementos independientes.

6. En el supuesto de hecho de este recurso lo esencial es que estamos ante dos autopromotores individuales, cada uno de los cuales ha declarado la obra nueva sobre su vivienda para destinarla a uso propio y sin ningún ánimo de lucro, que no tienen intención de transmitirla en un primer momento, por lo que no parece que el espíritu de la Ley persiga la contratación del seguro decenal en este supuesto, todo ello sin perjuicio de que, si alguno de los hijos pretende transmitir la vivienda dentro de los diez años siguientes a la conclusión de la obra sin probar que la ha destinado a uso propio, o cuando, aún probándolo, no sea exonerado de esta obligación por el adquirente, será necesario la contratación de un seguro decenal único sobre la totalidad del edificio.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del Registrador.

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 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

12060 *RESOLUCIÓN de 10 de mayo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Distribuciones Sotos, S. L.», contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Albacete n.º 3, por la que se denegó la inscripción de una escritura pública de transacción.*

En el recurso interpuesto por «Distribuciones Sotos, S.L.» contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Albacete número 3 Don José María López-Galiacho Gallego por la que se denegó la inscripción de una escritura pública de transacción.

Hechos

I

El 13 de febrero de 2003, don José María San Román San Román, notario de Albacete, autorizó una escritura de transacción por la que se fijaron las nuevas condiciones de un negocio jurídico privado anterior de permuta de solar por obra futura, que a su vez es formalizado en otro instrumento público de la misma fecha. En concreto en dicha escritura de transacción se reconoce la facultad de resolver la permuta si en un determinado plazo a contar de la obtención de la cédula de habitabilidad o autorización administrativa que pudiera sustituirla no se procediera a la entrega del local comercial estipulado como contraprestación en la permuta.

II

Dicha escritura fue objeto de presentación en el Registro de la Propiedad de Albacete número 3 el 27 de septiembre de 2006 y fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previa calificación del precedente documento y examinados los antecedentes del Registro, se deniega la inscripción de la escritura de transacción solicitada, de conformidad con los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1.º En la precedente escritura de transacción otorgada el 13 de febrero de 2003 ante el Notario de Albacete don José María San Román San Román, con el número 449 de su protocolo, se pactan las obligaciones y derechos afectantes a las partes contratantes en relación con la escritura de permuta de solar a cambio de obra futura que se otorgará con la misma fecha y ante el mismo Notario. 2.º Del examen del Registro resulta que las fincas números 17.142 y 17.043 de la Sección 2.ª de Albacete, a que hace referencia la escritura, fueron transmitidas a la mercantil Promo-Hogar Obras, Sociedad Anónima, a virtud de permuta de solar a cambio de obra futura en escritura otorgada el 13 de febrero de 2004 ante el Notario de Albacete don José María San Román San Román, que causó las inscripciones 6.ª y 7.ª, respectivamente, de dichas fincas. Con posterioridad fueron aportadas al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación número 21 del P.G.O.U. de Albacete, según consta de nota extendida al margen de las citadas inscripciones de dichas fincas. Fundamentos de Derecho: Por aplicación de los artículos 1 de la Ley Hipotecaria y 9 y 51-6.ª de su Reglamento, y artículo 605 del Código Civil, no se practica la ins-

cripción solicitada porque los actos contenidos en el documento presentado no se refieren al dominio u otros derechos reales recayentes sobre inmuebles; refiriéndose, eso sí, a otras obligaciones y/o derechos personales de los contratantes en relación con unos inmuebles que serán objeto de permuta en otro documento, según se hace constar en el «Otorgan» Primero de la escritura. Contra esta calificación puede instar la aplicación del cuadro de sustituciones a que se refiere el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria dentro de los quince días siguientes a la notificación, o recurrir en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o ser impugnada ante los Tribunales en los términos previstos en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y 324 y siguientes de su Reglamento. Queda prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días a contar desde esta fecha. Albacete, a 16 de octubre de 2006.—El Registrador, firma ilegible».

III

Don Ignacio García Sotos, en representación de la mercantil «Distribuciones Sotos, S.L. interpuso recurso contra la anterior nota de calificación, en base a que en la escritura de transacción que se pretende inscribir consta una cláusula resolutoria que es complementaria de un negocio de permuta de solar por obra futura ya inscrito; que la posibilidad de inscripción de condiciones resolutorias en tal clase de negocios en base al artículo 11 de la Ley Hipotecaria, ya fue admitida por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de junio de 2004; y que a pesar de que el negocio jurídico de permuta esté recogido en dos escrituras públicas (la de permuta propiamente dicha y la de transacción), se trata de un solo negocio y como tal es indudable que si una de las partes ha tenido acceso al Registro, el resto del contrato debe también tener acceso al mismo y se debe proceder a su inscripción.

IV

El Registrador emitió informe el día 29 de noviembre de 2006 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2 y 11 de la Ley Hipotecaria; 51 de su Reglamento; así como la Resolución de esta Dirección General de 22 de junio de 2004.

Se debate la inscripción de una escritura de transacción por la que se fijan las nuevas condiciones de un contrato de permuta de solar por obra futura. Este contrato aparece formalizado en escritura separada y ya inscrita. Ahora se pretende aportar la escritura de transacción para complementar la inscripción del contrato de permuta ya inscrito, en particular para que acceda al Registro una cláusula resolutoria contenida en la escritura de transacción.

1. Está claro que la cláusula resolutoria contenida en la escritura de transacción se refiere expresamente a la escritura de permuta ya inscrita. A ella se hace referencia explícita en la escritura de transacción. Por lo que uno y otro título —escritura de transacción y permuta de solar por obra futura—, conforman el negocio jurídico estipulado entre las partes, y cuya publicidad frente a terceros se pretende con la inscripción en el Registro. El hecho de que haya sido inscrita la permuta con anterioridad, no impide (salvo que hubiera contradicción entre ellas, lo cual no parece que sea el problema pues nada se dice de ello en la nota de calificación) la inscripción de la escritura de transacción que complementa el negocio inscrito.

2. Por otra parte es doctrina de esta Dirección General la posibilidad de que las cláusulas resolutorias explícitas puedan estipularse no sólo en contratos de venta de inmuebles con precio aplazado, sino también en otros contratos sinalagmáticos de naturaleza similar, como son los de permuta a cambio de obra futura (Resolución de 22 de Junio de 2004).

3. En consecuencia, no se puede alegar como causa denegatoria del título el que se refiera a obligaciones y/o derechos personales sobre inmuebles, ya que la trascendencia real de lo estipulado es incuestionable en cuanto afecta al propio derecho inscrito.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del Registrador.

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 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.