

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 2277** *ORDEN de 19 de enero de 1990 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Gabarda, a favor de don Joaquín Cavero y García-Rivero.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S. M. el Rey (q. D. g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Gabarda, a favor de don Joaquín Cavero y García-Rivero, por fallecimiento de su padre, don Jorge Cavero y Cavero.

Madrid, 19 de enero de 1990.

MUGICA HERZOG

Ilmo. Sr. Subsecretario.

- 2278** *ORDEN de 19 de enero de 1990 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión, en el título de Marqués de Casa Brusi, a favor de don Miguel Canals y Elias.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S. M. el Rey (q. D. g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Casa Brusi, a favor de don Miguel Canals y Elias, por fallecimiento de don Juan Antonio Elias y Brusi.

Madrid, 19 de enero de 1990.

MUGICA HERZOG

Ilmo. Sr. Subsecretario.

- 2279** *ORDEN de 19 de enero de 1990 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Caro, a favor de don Luis García-Caro y García de Leonardo.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S. M. el Rey (q. D. g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Caro, a favor de don Luis García-Caro y García de Leonardo, por fallecimiento de su padre, don Luis García-Caro y Escardo.

Madrid, 19 de enero de 1990.

MUGICA HERZOG

Ilmo. Sr. Subsecretario.

- 2280** *RESOLUCION de 16 de enero de 1990, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Carlos Alameda Ureña, en nombre de don Manuel Acedo-Rico y Semprún, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Marbella a rectificar determinadas inscripciones de una finca.*

Excmo. señor: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Carlos Alameda Ureña, en nombre de don

Manuel Acedo-Rico y Semprún, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Marbella, a rectificar determinadas inscripciones de una finca, en virtud de apelación del señor Registrador.

HECHOS

I

El día 23 de agosto de 1978, en escritura pública otorgada ante don Luis Oliver Sacristán, Notario de Marbella, don Manuel Acedo-Rico y Semprún adquirió por compra a «Banús Andalucía La Nueva, Sociedad Anónima», el apartamento número 302, situado en la planta tercera del edificio conocido por la casa «B», Pueblo Residencial Club «Playa del Duque», enclavado en la supermanzana A de la finca «Nueva Andalucía», término municipal de Marbella. Dicha escritura se inscribió en el Registro de la Propiedad número 3 de los de Marbella el día 14 de noviembre de 1978, dando lugar a la inscripción tercera de la finca registral número 8.819-B.

«Banús Andalucía La Nueva, Sociedad Anónima», segregó cuatro parcelas de la finca registral número 10.230, que juntamente con el resto de la matriz vendió al «Banco de Finanzas, Sociedad Anónima», en escritura pública otorgada el día 31 de enero de 1979, ante el Notario de Madrid don Juan Morán Cuñado. En la referida escritura el transmitente declara que el resto de la finca matriz se destina a jardín central del conjunto residencial «Club Playa del Duque»; y, asimismo, se establece lo siguiente: «Cuarta.—La parte compradora, por medio de la presente, se obliga a respetar los derechos reservados a favor de los compradores de apartamentos de Residencial Club «Playa del Duque», pueblo I, casas A y B, a la propiedad Sociedad vendedora, para adquirir la participación indivisa correspondiente en la parcela resto, descrita en el apartado dispositivo I, obligándose la parte hoy compradora a su vez en transmitirles en su día dicha participación.» «Quinta.—La parte compradora se compromete y obliga a no alterar linderos, superficie y destino dado a la parcela indicada como jardín central de Residencial Club «Playa del Duque», que es la finca resto descrita en el dispositivo I de esta escritura, cuya superficie como se cita es de 16.457 metros 5 decímetros cuadrados. Igualmente, la parte compradora se compromete a que las fincas que adquiere han de formar parte de la Comunidad General de la Ciudad Parque de Turismo de «Andalucía La Nueva», o ente urbanístico que se constituya sometiéndose a su normativa, obligando a los adquirentes futuros a la que en su momento pueda establecerse para la regulación del régimen general de propietarios de la referida urbanización, obligándose igualmente a formar parte del ente que se constituya o asociación de comunidades de propietarios que se establecerá en cada una de las supermanzanas de que forman parte las descritas, para el mantenimiento de los servicios urbanísticos, con los derechos y obligaciones que determinen y el Reglamento que aprueben en su día las autoridades urbanísticas competentes.»

Presentada la escritura en el Registro se inscribió dicho resto a favor del «Banco de Finanzas, Sociedad Anónima», en pleno dominio y libre de cargas, pero no se tomó razón de las estipulaciones antes transcritas, constituyéndose la inscripción segunda de la finca registral 10.230, de fecha 15 de octubre de 1979.

Posteriormente, el «Banco de Finanzas, Sociedad Anónima», vendió la finca referida a la Entidad «Pyomar, Sociedad Anónima», en escritura pública otorgada el día 20 de diciembre de 1983, ante el Notario de Madrid don Juan Vallet de Goitsolo, que determinó la inscripción tercera de la finca registral citada, en la que tampoco se hizo constar las reglas comprendidas en las cláusulas 4.^a y 5.^a antes mencionadas.

II

El día 21 de marzo de 1988, don Manuel Acedo-Rico y Semprún presentó en el Registro de la Propiedad número 3 de los de Marbella un escrito junto con el testimonio de la escritura de 31 de enero de 1979, en el que solicita la rectificación de las inscripciones 2.^a y 3.^a de la finca registral 10.230, a fin de recoger las citadas estipulaciones, que fue calificado con la siguiente nota: «No procede la rectificación solicitada en el anterior escrito por los siguientes motivos: 1. Por el carácter personal de las cláusulas cuya registración se pretende (artículo 2 de la Ley Hipotecaria y concordantes de la misma Ley y Reglamento). 2. Por aparecer inscrita la finca a nombre de «Pyomar, Sociedad Anónima», por lo que la rectificación precisaría el consentimiento del titular

registral o en su defecto resolución judicial, de conformidad con lo prevenido en el artículo 40, a) y d), de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento.—Marbella a 15 de abril de 1988.—Firma ilegible.»

III

Don Carlos Alameda Ureña, en nombre y representación de don Manuel Acedo-Rico y Semprún, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: I. En cuanto al primer defecto de la nota de calificación: Que se considera que en la escritura de 31 de enero de 1979 se configura una auténtica regulación de la comunidad existente en la ciudad Parque de Turismo «Andalucía La Nueva», y que, además, es precisamente en el folio de la finca matriz donde esta regulación debe insertarse en primer lugar. Que para pedir la inscripción de las cláusulas de referencia se invoca el artículo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal, siendo esta Ley la que impone el acceso al Registro de todo este conjunto de normas de constitución y ejercicio de un derecho sobre zonas comunes, cuya existencia, como tal, perjudicará a terceros con la inscripción, y no tiene nada que ver para impedir la misma cual sea la naturaleza jurídica concreta de cada derecho u obligación contenida en ese Estatuto privativo. Que no existen limitaciones técnicas para la libertad de creación del artículo 1.255 del Código Civil, reconocida también en el artículo 396, párrafo último del mismo cuerpo legal. Que se ha cumplido lo establecido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Que la normativa de la Propiedad Horizontal se aplica sin ningún problema a los supuestos de varios edificios construidos sobre un terreno único. Que, conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de abril de 1980, carece de sentido negarse a admitir que en el folio general del conjunto figure la regulación de las zonas comunes de aquél. Que en apoyo de lo anterior hay que citar, además de la anterior, la Resolución de 19 de noviembre de 1974. Que en el caso que se contempla se ha otorgado la regulación de la propiedad horizontal por el propietario vendedor en el momento de la venta de la finca matriz y no se contradice con el artículo 5, párrafos tercero y cuarto, en relación con el 16, primero de la Ley de Propiedad Horizontal, ya que aquí se ha cumplido la exigencia de unanimidad porque «Banús Andalucía La Nueva, Sociedad Anónima», era la única titular registral de la propiedad en el momento de la venta. Se trata del supuesto normal en que son las mismas Entidades constructoras-vendedoras de las viviendas las que establecen esas regulaciones de la propiedad que después aceptan los compradores. Que como argumentos complementarios se añaden los siguientes: 1.º Que en este mundo cambiante de la propiedad horizontal y de las unidades urbanísticas no puede olvidarse que el artículo 3.1 del Código Civil nos obliga a interpretar las normas en relación con la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad. En este punto cabe citar las Resoluciones de 2 de abril de 1980 y 18 de mayo de 1983, la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de abril de 1984 y el auto de la Sala Segunda del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 1980. 2.º Que, conforme al artículo 47 de la Constitución Española se necesita la colaboración de los poderes públicos, a que dicho precepto alude, para que el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada incluya también un acceso mínimo de la realidad jurídica que envuelve su vivienda al Registro de la Propiedad. Y 3.º Que el artículo 9 de la citada Constitución garantiza al ciudadano la seguridad jurídica que en los derechos sobre los inmuebles y en el tráfico jurídico exige que el Registro pueda procurar la publicidad adecuada del dominio y de las diversas situaciones jurídicas de los bienes inmuebles, y así se expresa la Resolución de 12 de enero de 1984. II. En lo referente al segundo punto de la nota de calificación.—Que se considera que no puede aceptarse la argumentación del señor Registrador. Precisamente el caso que se contempla es un supuesto típico de aplicación del procedimiento de rectificación del Registro, y es indudable que el recurrente puede pedir dicha rectificación, a tenor del artículo 40, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, al resultar lesionado por el asiento inexacto, y según dicho artículo, norma a). En este punto hay que destacar la Resolución de 23 de enero de 1975. Que la omisión de una serie de cláusulas reguladoras de una situación de zonas comunes en un conjunto de edificios con sus zonas ajardinadas, da lugar a la nueva presentación del título correspondiente, y como dice la Resolución de 23 de enero de 1985, cabe que el Registrador acceda a la inscripción o que no acceda «en cuyo supuesto podrá la interesada, de acuerdo con el artículo 112 del Reglamento Hipotecario, interponer el correspondiente recurso gubernativo», trámites ambos que se han efectuado. Que procede la toma de razón del título correspondiente y admitirse la rectificación solicitada. Que los otros procedimientos que establece el artículo 40, a), de la Ley Hipotecaria son de carácter simplemente enunciativo, y, por tanto, hay que señalar lo que establece la Resolución de 24 de enero de 1963, que «el interesado puede elegir indistinta y libremente el que crea más adecuado», y el señor Registrador no puede privar de utilizar el medio de rectificación escogido, que en este caso es el de toma de razón. Que como no se da ninguna de las causas del artículo 40, d), de la Ley Hipotecaria, basta que inste la inscripción el titular del derecho que no lo tenga inscrito (Resolución de 14 de marzo de 1975), ya que el caso que se estudia se refiere a la causa del apartado a) de dicho

artículo, y, por tanto, la rectificación del Registro puede hacerse, sin lugar a duda, mediante la presentación del título como se ha solicitado. Que se pide además del acceso de las cláusulas referidas en el folio registral de la finca matriz. Que se extiendan las oportunas inscripciones concisas en el folio registral del edificio y en el propio de la vivienda de mi mandante, todo ello en aplicación de lo establecido en el artículo 8.4, de la Ley Hipotecaria, de la jurisprudencia de los Tribunales y del contenido de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: I. Improcedencia del recurso. Que la nota de calificación contra la que se recurre no aparece extendida al pie del documento, requisito formal imprescindible para la admisión del recurso, de conformidad con la reiterada doctrina de la Dirección General, exigencia tanto más clara a la vista de los actuales artículos 429 y 434 *in fine* del Reglamento Hipotecario. II. Falta de legitimación del recurrente. Que, a efectos legales, la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, corresponde a su Presidente (artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal), y es completamente anómalo perseguir, a través del recurso gubernativo, declaraciones del recurso gubernativo, declaraciones jurídico-materiales que puedan afectar a las propias partes del negocio (comuneros) sin su más mínima intervención, hasta el punto que, de acuerdo con el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 101 de su Reglamento, parece más procedente el llamado recurso judicial que el intentado, y III. En el supuesto que no se estimen las excepciones alegadas bajo los apartados anteriores. Que se argumenta lo siguiente: 1.º Que no puede hablarse de normas estatutarias o reguladoras de la propiedad horizontal cuando realmente las partes no consideran la existencia actual de dicha propiedad sino que una de las partes (la vendedora) no establece una norma de sujeción objetiva a una posible organización comunitaria, sino que procura que la otra (compradora) cumpla unos determinados compromisos, sin que ella, por su parte, quede sujeta a la misma obligación o, en definitiva, a una norma de inexcusable cumplimiento *erga omnes*, y es que no puede hablarse de Estatutos sin previa o simultánea constitución del Régimen de Propiedad Horizontal, como reconoce el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, al considerar los Estatutos como formando parte del título constitutivo, y por amplia que sea la interpretación en este aspecto, no procede llegar a admitir Estatutos respecto a propiedades horizontales o comunidades ni siquiera proyectadas en su mismo aspecto jurídico y sólo posibles en un devenir urbanístico imprevisible en el momento de otorgamiento del título. Que, aun admitiendo la posible comunidad de propietarios, el propio recurrente se contradice al admitir la necesidad de unanimidad en la aprobación de la regla de los Estatutos (artículo 16 de la Ley de 1960), alegando erróneamente que «Banús Andalucía La Nueva, Sociedad Anónima», es la única titular registral de la propiedad, cuando de la propia documentación pública aportada por aquél y de la simple consulta de los libros del Registro, resulta que la adquisición del apartamento tuvo lugar con fecha 23 de agosto de 1978, mientras que la venta y supuesta reglamentación comunitaria tuvo lugar el día 31 de enero de 1979. Que en cuanto a la cláusula cuarta parece excesivo su consideración como norma estatutaria, puesto que aparece contemplada desde el lado pasivo de la compradora. Que tampoco puede hablarse de Estatutos sin el cumplimiento de las vigentes formas previstas en el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, en relación con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Que, en definitiva, se trata de cláusulas obligacionales como resulta de todo el contexto negocial, conforme con el tenor literal de dichas cláusulas, en aplicación de los preceptos legales de interpretación de los contratos, contenidas en los artículos 1.281 y siguientes del Código Civil. En la cláusula cuarta se contiene una especie de asunción de deuda por parte de la Entidad compradora respecto de las obligaciones que corresponden a la vendedora en relación con unos derechos de los compradores en las casas A y B, que sólo figuran en documento privado; y en la cláusula quinta se establecen obligaciones y compromisos respecto de facultades que jurídicamente podrían incluirse entre las dispositivas cuyo carácter obligacional impiden su registración sin perjuicio del cierre total del Registro, en cualquier caso, por aplicación del artículo 26 de la Ley Hipotecaria. Por todo lo cual, las cláusulas obligacionales quedan fuera del Registro de conformidad con los principios generales del sistema hipotecario recogidos, entre otros, en los artículos 2 y 98 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, y 2.º Que el segundo de los defectos alegados tiene el apoyo legal en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, de tal manera que de considerar las obligaciones discutidas como una relación jurídica inmobiliaria de acceso «retrasado» al Registro, la existencia de un nuevo titular impide su registración, por aplicación de los principios de legitimación, fe pública y tracto sucesivo, recogidos en los artículos 32, 34 y 20 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento; y si se entiende que la rectificación procede por defecto del título por no especificar suficientemente el carácter jurídico real de las cláusulas discutidas, se precisa el consentimiento del titular registral. Que el recurrente alega en apoyo de su tesis el mismo artículo 40, a), de la Ley Hipotecaria, olvidando el inciso «si

hubiere lugar a ello», que se refiere a la procedencia de la registración de la relación jurídico-inmobiliaria como consecuencia de la falta de registración en su momento oportuno, citándose con respecto a este punto el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

V

El Presidente de la Audiencia Territorial de Granada revocó la nota del Registrador desestimando los defectos de «imprudencia de recurso» y «falta de legitimación del recurrente», y fundándose en que el valor de las cláusulas contenidas en los títulos translativos, aunque no tengan carácter socialmente estatutario, son situaciones comunitarias y de copropiedad que deben tener adecuado acceso al Registro de la Propiedad (Resoluciones de 1 de abril de 1981 y 18 de enero de 1983), constituyendo beneficio para todos los propietarios. En el juego de fechas hay que distinguir entre apartamento y zonas comunes, que figuran en las escrituras públicas de enajenación y zonas generales en las que «Banús Andalucía La Nueva, Sociedad Anónima», aparece como única titular de estas zonas, pudiendo siempre los interesados —compradores de las casas A y B— alegar posibles obstáculos invalidantes del título por las vías que les otorga el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, y en que se considera que se está en un supuesto superior a las llamadas cláusulas simplemente obligacionales, sin que pueda establecerse una línea divisoria entre lo real y lo personal, sirviendo la publicidad registral de eficacia *erga omnes* y extendiendo el amparo propio del Registro de la Propiedad al plano de las zonas generales, aliando pactos reales y demás acuerdos; se ha dicho que son deberes y limitaciones que funcionan *propter rem*, solicitándose por ende la rectificación registral a la vista de los apartados a) y b) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, tomándose razón del título correspondiente.

VI

El señor Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió que en lo referente al carácter obligacional de las cláusulas, el auto presidencial contiene afirmaciones excesivas, ya que la línea divisoria de lo personal y lo real, por difícil que resulte trazarla, es el eje fundamental del Registro, que éste jamás podrá dotar de trascendencia *erga omnes* a pactos u obligaciones que no cabe calificar más allá de su propia configuración. Que descartando, por tanto, el carácter estatutario de los pactos contenidos en los títulos cuya registración se pretende, de su simple lectura y terminología resulta que pertenecen al ámbito de la relación negociada persona a persona, sin trascendencia respecto a terceros. Que la finca vendida por «Banús Andalucía La Nueva, Sociedad Anónima», más bien constituye una especie de patrimonio de destino o modal, cuya titularidad es negociable, independientemente del destino asignado que se mantendrá invariable, situación jurídica que, sobre todo a efectos de registrales, difiere esencialmente de la consideración de elemento común y como tal innegociable separadamente de la propiedad privativa a que pertenece. Que se entiende que la referida cláusula cuarta recuerda una difusa promesa de venta de participación indivisa de la finca, sin determinación cierta de sus elementos esenciales, cuantía y precio, entre otros, y la cláusula quinta encaja dentro del ámbito genérico de las obligaciones y prohibiciones de disponer, conteniendo además una etérea obligación futura, cuyo contenido, además de su carácter obligacional, se muestra incompatible con los principios de especialidad o determinación característicos de nuestro ordenamiento hipotecario. Que, por último, la registración de las cláusulas referidas encuentra un obstáculo insalvable en los principios hipotecarios, de legitimación, fe pública y tracto sucesivo, recogidos en los artículos 32, 34 y 20 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. La aparición de un tercero adquirente de la finca, cuya transmisión propició el establecimiento de las cláusulas discutidas, impide la registración de cualquier relación jurídica inmobiliaria de acceso «retrasado» al Registro, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 40, a) y d), de la Ley Hipotecaria, y se manifiesta que son improcedentes los asientos que el auto presidencial considera que deben practicarse.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, 1.º, 6.º, 17, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, y 112, 1.º, del Reglamento Hipotecario; las sentencias de 30 de abril de 1975 y 14 de abril de 1983, y la Resolución de 6 de marzo de 1981.

1. En primer lugar, y contra lo que opone el Registrador en su recurso contra el auto del Presidente de la Audiencia Territorial, el que la nota impugnada no se extendiera al pie del documento inscribible no ha de ser obstáculo para la admisión del recurso del particular; como ya declara la Resolución de 16 de mayo de 1989, siempre que no haya duda sobre la autenticidad de la calificación que se impugna —autenticidad que no ha sido puesta en entredicho por el Registrador en su informe—, las exigencias del principio de economía procesal imponen que sobre

proceder a la plasmación formal de la calificación en los términos en que la Ley exige, se estime que el recurso ha sido oportunamente interpuesto.

2. También debe rechazarse la invocación por el Registrador de la falta de legitimación del particular recurrente por entender que en las cuestiones comunitarias el legitimado para recurrir lo es el Presidente de la Comunidad. Los amplios términos con que se delimita legalmente la legitimación para entablar el recurso gubernativo (confróntese artículo 6, en especial su letra c), de la Ley Hipotecaria y 112, 1.º, del Reglamento Hipotecario) permiten entender que cada uno de los propietarios goza de esta legitimación. Por una parte, las cláusulas cuya registración se pretende, en especial la cuarta, no se producen globalmente a favor de la comunidad sino en beneficio individual de cada uno de los propietarios de los apartamentos interesados. Pero, además, y según reiterada jurisprudencia, la legitimación que la Ley concede al Presidente no es obstáculo para considerar, también, que cada condueño está también legitimado para la defensa de los elementos comunes.

3. Resueltas las cuestiones previas, y para entrar en la cuestión de fondo, conviene señalar que el supuesto de hecho que da origen al presente recurso viene definido por las siguientes circunstancias:

a) De la finca registral 10.230, que pertenece a «Banús Andalucía La Nueva, Sociedad Anónima», en pleno dominio y libre de cargas se segregan cuatro nuevas fincas que juntamente con el resto de la matriz son objeto de venta en favor de «Banco de Finanzas, Sociedad Anónima». En la escritura por la que se documentan ambas operaciones, el transmitente, con carácter previo a la enajenación, declara que el resto de la finca matriz se destina a jardín central del conjunto residencial Club «Playa del Duque»; asimismo, en las estipulaciones cuarta y quinta de la venta el comprador se compromete: 1) A respetar los derechos reservados a los propietarios de los apartamentos de Residencial Club «Playa del Duque», pueblo I, casas A y B, para adquirir la participación indivisa correspondiente; 2) A transmitirles en su día dicha participación; 3) A no alterar linderos, superficie y destino dado a la parcela indicada como Jardín Central de Residencial Club «Playa del Duque», que es la finca resto descrita en el dispositivo I de esta escritura, y cuya superficie, como se cita, es de 16.457 metros 5 decímetros cuadrados; 4) A que las fincas que adquiere han de formar parte de la Comunidad General de la Ciudad Parque de Turismo «Andalucía La Nueva», o ente urbanístico que se constituya sometiéndose a su normativa, obligando a los adquirentes futuros a la que en su momento pueda establecer para la regulación del régimen general de propietarios de la referida urbanización, obligándose igualmente a formar parte del ente que se constituya o asociación de comunidades de propietarios que se establecerá a cada una de las supermanzanas de que forman parte las descritas, para el mantenimiento de los servicios urbanísticos, con los derechos y obligaciones que determinen y el reglamento que apruebe en su día las autoridades urbanísticas competentes.

b) Presentada esta escritura en el Registro, se inscribe dicho resto de la finca registral 10.230 en favor de «Banco de Finanzas, Sociedad Anónima», en pleno dominio y libre de cargas y omitiendo toda referencia a las cláusulas cuarta y quinta. En la inscripción —que es la segunda— se expresa que la finca «se destina a jardín central del conjunto Residencial Club «Playa del Duque».

c) Según la inscripción tercera, relativa a ese resto de la finca registral 10.230, el mismo pertenece hoy, en pleno dominio y libre de cargas, a un tercero, «Pyomar, Sociedad Anónima», que lo adquirió por compra al titular registral anterior.

d) Por el propietario de uno de los apartamentos del conjunto Residencial Club «Playa del Duque» se pretende ahora la oportuna rectificación de las inscripciones segunda y tercera de la finca referenciada (con los consiguientes reflejos en los folios relativos al edificio y vivienda del recurrente), a fin de recoger las antedichas estipulaciones cuarta y quinta; presenta, al efecto, escrito dirigido al Registrador acompañado de la copia autorizada de la escritura correspondiente.

e) El Registrador deniega la rectificación solicitada, tanto por el carácter personal de las cláusulas cuya registración se pretende como por aparecer la finca inscrita a favor de tercero que no ha prestado su consentimiento.

4. Cualesquiera que sean la específica naturaleza y el alcance de los pactos recogidos en las estipulaciones debatidas, a efectos de su constatación registral, lo cierto es que la finca afectada aparece inscrita a favor de persona que no intervino en el título en cuya virtud se pretende la rectificación, lo que, de conformidad con los principios registrales de legitimación (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), salvaguardia registral de los asientos del Registro (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria), determina la no inscripción de las citadas cláusulas en tanto no medie el consentimiento del titular registral actual o la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo ordinario debidamente entablado (artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección ha acordado estimar el recurso interpuesto y, revocando el auto apelado, confirmar la nota del Registrador en cuanto exige

para la rectificación solicitada el consentimiento del actual titular registral o, en su defecto, resolución judicial.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 16 de enero de 1990.—El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2281 *RESOLUCION de 18 de enero de 1990, de la Secretaría General Técnica, por la que se da publicidad al Convenio de colaboración entre el Ministerio de Justicia y la Comunidad Autónoma de Galicia en materia penitenciaria.*

Habiéndose suscrito entre el Ministerio de Justicia y la Comunidad Autónoma de Galicia un Convenio de colaboración en materia penitenciaria, y en cumplimiento de lo dispuesto en el punto quinto del Acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Política Autonómica de 18 de julio de 1985, sobre Convenios de Cooperación del Estado con las Comunidades Autónomas, procede la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de dicho Convenio, que figura como anexo de esta Resolución.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Madrid, 18 de enero de 1990.—El Secretario general Técnico, Fernando Pastor López.

Convenio de colaboración entre el Ministerio de Justicia y la Comunidad Autónoma de Galicia en materia penitenciaria

En Santiago a 1 de diciembre de 1989.

REUNIDOS

De una parte, el excelentísimo señor don Fernando Ignacio González Laxe, Presidente de la Xunta de Galicia.

De otra, el excelentísimo señor don Enrique Múgica Herzog, Ministro de Justicia.

Ambos en la representación que ostentan y con capacidad legal suficiente para otorgar el presente Convenio,

MANIFIESTAN

1. Que la Constitución Española en sus artículos 10 y 14 reconoce a los ciudadanos el derecho a la dignidad de la persona, los derechos fundamentales, de conformidad con la Declaración de los Derechos Humanos, y la igualdad ante la Ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

Por otra parte, el artículo 25.2 de la Constitución establece que las penas privativas de libertad y las medidas de seguridad estarán orientadas hacia la reeducación y reinserción social, siendo éste el fin primordial de las Instituciones Penitenciarias, de acuerdo con el artículo 1 de la Ley Orgánica General Penitenciaria.

Las Instituciones Penitenciarias tienen igualmente a su cargo, según este último precepto legal, una labor asistencial y de ayuda para los internos, liberados condicionales y definitivos y familiares de unos y otros.

2. Que el Estatuto de Autonomía de Galicia reconoce en su artículo 4.º idénticos derechos a los ciudadanos de su territorio.

3. Que el mismo Estatuto, en sus artículos 27, 31 y 33, confiere competencias a la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de cultura, deporte, asistencia social, enseñanza y sanidad.

4. Que en dichas materias ya han sido traspasadas a la Comunidad Autónoma los correspondientes servicios del Estado, de acuerdo con lo establecido en su Estatuto de Autonomía.

5. Que el Ministerio de Justicia, a través de la Dirección General de Instituciones Penitenciarias, persigue el exacto cumplimiento de los preceptos legales que hacen referencia a la finalidad de estas Instituciones, poniendo en ello todo su empeño y todos sus medios, tanto personales como materiales.

6. Que la Comunidad Autónoma de Galicia está igualmente dispuesta al logro de estos fines y asume su responsabilidad en la consecución de los mismos. Por lo cual y a tal propósito, se compromete a colaborar, a través de sus distintas Consellerías, con el Ministerio de Justicia.

7. Que ambas partes aceptan el compromiso común de incrementar los medios humanos y materiales necesarios para garantizar el mejor logro de los antedichos fines.

En consecuencia, la Comunidad Autónoma de Galicia y el Ministerio de Justicia acuerdan suscribir el presente Convenio de colaboración, de acuerdo con las siguientes

CLAUSULAS

Primera. *Objeto del Convenio.*—El presente Convenio tiene por objeto la colaboración entre la Comunidad Autónoma de Galicia, a través de las Consellerías de Presidencia y Administración Pública, Educación y Ordenación Universitaria, Trabajo y Bienestar Social, Sanidad y la de Cultura y Deportes, y el Ministerio de Justicia, a través de su Dirección General de Instituciones Penitenciarias, para conseguir los fines que la Constitución Española y las leyes vigentes establecen para las penas de privación de libertad, es decir, la reeducación y reinserción social de las personas internadas en los establecimientos penitenciarios dependientes de la Dirección General de Instituciones Penitenciarias.

Segunda. *Ámbito de aplicación.*—El ámbito del Convenio se circunscribe a la Comunidad Autónoma de Galicia, pudiendo beneficiarse del mismo todos los internos de los siguientes establecimientos penitenciarios:

- La Coruña.
- Lugo-Bonxe.
- Monterroso.
- Orense.
- Pontevedra.
- Vigo.

Tercera. *Áreas de acción.*—La colaboración derivada del presente Convenio comprende las áreas de información, educativa, de formación profesional ocupacional y fomento de empleo, cultural, de educación físico-deportiva, de atención primaria a la salud y de asistencia social.

1. *Área de información.*—Realización de programas dirigidos a todos los internos de Centros penitenciarios, que, a través de sesiones audiovisuales, material documental y gráfico, entrevistas personales y reuniones grupales, les informen y orienten sobre los siguientes extremos:

a) En el momento del ingreso o acogida: Derechos que les amparan, características, normativa y actividades del establecimiento, así como cauces existentes para la obtención de todo tipo de información adicional y prestaciones.

b) A lo largo del internamiento: Situación jurídica y penitenciaria propias, alternativas de tratamiento existentes en cada caso, así como recursos extrapenitenciarios a los que él o sus familiares pueden optar durante el tiempo de su reclusión.

2. *Área educativa.*—Realización de cursos presenciales o facilitación de los medios personales y materiales precisos para el seguimiento de cursos a distancia, tendentes a proporcionar a todos los internos que lo deseen la debida formación integral de carácter educativo-instrumental, en igualdad de oportunidades con el resto de los ciudadanos, permitiéndoles la obtención de los correspondientes títulos oficiales, que faciliten su proceso de integración profesional y social.

Las actividades de este área se ordenan en los tres niveles siguientes:

a) *Formación instrumental básica:* Impartición de los tres ciclos de la Formación Permanente de Adultos, de acuerdo con los contenidos didácticos ajustados a la normativa vigente y con la adaptación metodológica adecuada a las características socioculturales de sus destinatarios.

Realización de programas de recuperación durante los períodos no escolares.

b) *Enseñanzas medias:* Ampliación de la oferta educativa a los internos, más allá de los niveles obligatorios, mediante la dotación de la infraestructura precisa y las tutorías presenciales necesarias, para que los internos que cursen el Bachillerato Unificado Polivalente o las enseñanzas de Formación Profesional reglada (FP1 y FP2), puedan hacerlo sin detrimento derivado de su situación de internamiento.

c) *Enseñanza superior:* Dotación de las debidas tutorías presenciales que faciliten un mejor seguimiento, por parte de los internos preparados para ello, del curso de acceso universitario o de los de las diferentes carreras universitarias.

3. *El área de formación profesional ocupacional y fomento de empleo.*—Programación de acciones formativas y de empleo encaminadas a facilitar la integración laboral de los internos. Las actividades de este área comprenderán:

a) *Cursos de formación profesional ocupacional en las especialidades adecuadas,* de acuerdo con las características de los internos, los medios disponibles y la oferta de colocación existente en la propia Comunidad Autónoma.

b) *Programas de formación-empleo,* dentro del sistema de Escuela-Taller y Casas de Oficios, con el fin de rehabilitación de edificios y mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, promocionando así la formación de oficios básicos.

c) *Contratación de internos clasificados en tercer grado de tratamiento,* dentro de los programas de fomento de empleo de la Comunidad Autónoma.