

VII

El recurrente apeló el Auto presidencial y a su anterior argumento añadió que dicho Auto incurre en un error de concepto ya que el objeto de la controversia no debe ser la identidad de la finca objeto de la demanda con la finca existente en el Registro, sino la identidad de la finca objeto del mandamiento con la del Registro. Y en este punto no hay duda que es la misma.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392, 609, 1.095, 1.258 y 1.462 del Código Civil, 8.º y 42-1.º de la Ley Hipotecaria, 100 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 5 de noviembre de 1968 y 18 de abril de 1988.

Primero.—En el presente recurso ha de decidirse si sobre la finca matriz —solar— procede tomar anotación preventiva de la demanda por la que solicita que «se declare la propiedad del demandante a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa...» de «una vivienda número 26 tipo C, del portal 2, y de dos plazas de garaje y un trastero situado en el semisótano del mismo edificio» que le habían sido vendidas en documento privado por el titular registral del solar, habida cuenta que aún no ha tenido acceso al Registro la declaración de obra nueva y constitución del inmueble en régimen de propiedad horizontal.

Segundo.—Es hipótesis muy frecuente, en la realidad social actual, que la adquisición de las viviendas se efectúe en documento privado y cuando aún no se ha iniciado la construcción del edificio correspondiente, posponiendo para un momento ulterior, una vez cumplidas las circunstancias previstas, la formalización de la escritura pública de compraventa; cilo plantea múltiples situaciones conflictivas que podrían terminar en una indefensión del comprador. Se hace necesario, por tanto, una adecuada ponderación de todos los elementos concurrentes que hagan posible la obtención de soluciones equilibradas, que, a la vez que dan satisfacción a la necesidad de protección del comprador, sean asimismo coherentes con las exigencias de seguridad, certeza y fluidez propias del tráfico jurídico inmobiliario.

Tercero.—Ha de considerarse asimismo, el amplio criterio interpretativo adoptado por este Centro Directivo al tratar de definir el ámbito de aplicación del artículo 42-1.º de la Ley Hipotecaria, incluyendo en él no sólo las demandas en que se ejercita una acción real sino también aquellas otras mediante las que se persigue la efectividad de un derecho personal cuyo desenvolvimiento lleve aparejado una mutación jurídico-real inmobiliaria.

Cuarto.—Ha de reconocerse que efecto propio del contrato ahora cuestionado podría ser, si se accede a su formalización en escritura pública, que el comprador pasara —por la cuota asignada a los locales comprados— a participar, en régimen de condominio, en el solar por el efecto traditorio de la escritura (cfr. artículos 609, 1.095 y 1.462-II del Código Civil). No se trataría de un condominio regido por las reglas ordinarias, las cuales rigen sólo «a falta de contratos» (cfr. artículo 329-II del Código Civil), sino de un condominio en el que hay un proyecto de construcción por pisos, la obligación de uno de los condóminos de llevarla a cabo y la asignación a otro de ellos de determinado local, una vez construido, completándose la determinación de los derechos y obligaciones de cada uno, con las circunstancias que deriven de la buena fe, del uso y de la ley (cfr. artículo 1.258 del Código Civil). Evidentemente, en tanto la construcción no esté concluida o, por lo menos, comenzada, no podrá hacerse constar en el Registro que existe ya sobre cada local o apartamento una propiedad separada; es decir, no podrá inscribirse el régimen de propiedad horizontal como tal, pues para esto la Ley Hipotecaria (artículo 8.º, números 4.º y 5.º) exige que la construcción esté construida o, por lo menos, comenzada. Pero —de acuerdo con los criterios aceptados en la Resolución de 18 de abril de 1988— desde que se produzca acuerdo suficientemente determinado sobre la construcción —y al calificar la procedencia de la anotación preventiva de la demanda no corresponde al Registrador si esta determinación, posible cuestión litigiosa, se da— y sobre el destino de las viviendas o locales, procede la inscripción —y ahora la anotación preventiva—, y los locales vendidos pueden constar como términos de referencia de los derechos que sobre la finca pudiera tener el demandante si el Juez estima la demanda.

Quinto.—Por último, no puede objetarse a la anotación pretendida, que, al no haber sido perfectamente descritos los bienes objeto del contrato en cuestión, con todos los elementos que individualizan debidamente los pisos o locales privativos en el régimen de propiedad horizontal, la obligación asumida por el vendedor no sería la de dar cosa cierta y determinada, sino una obligación genérica —si bien que de género limitado— y no sería idónea para justificar la anotación de la demanda en que se pide su cumplimiento; por el contrario, y al menos en lo que a la vivienda se refiere, el señalamiento de un número de orden, del tipo al que pertenece y del portal en que se halla, indican la especificidad de la prestación a que se compromete el vendedor; y, por otra parte, la omisión en el documento suscrito, de los datos identificadores pertinentes (planta, superficie, linderos, cuota, etc.) puede ser perfectamente subsanado en su día, judicialmente.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto revocando el auto apelado y la nota del Registrador.

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

Madrid, 25 de junio de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIA

20835 *ORDEN de 27 de marzo de 1991 por la que se concede la autorización definitiva para su apertura y funcionamiento al centro docente privado de Educación General Básica «La Presentación de Nuestra Señora», de Madrid.*

Examinado el expediente instruido a instancia de la titularidad del centro docente privado de Educación General Básica denominado «La Presentación de Nuestra Señora», sito en Madrid, con domicilio en plaza de la Vicalvarada, 1, en solicitud de autorización definitiva, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos sexto y siguientes del Decreto 1855/1974, de 7 de junio.

Resultando que la Inspección Técnica de Educación con fecha 26 de noviembre de 1990 y de la Unidad Técnica de Construcción con fecha 10 de diciembre de 1990, informan favorablemente, en el ámbito de sus respectivas competencias, el expediente a tenor de lo que dispone el artículo noveno del Decreto 1855/1974 y la Dirección Provincial de Madrid, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo décimo del mismo Decreto, lo eleva con propuesta favorable a la Dirección General de Centros Escolares, con fecha 18 de enero de 1991, para la autorización de un centro de Educación General Básica.

Resultando que el centro «La Presentación de Nuestra Señora» de Madrid ha entrado en funcionamiento sin contar para ello con la debida autorización y sin que haya sido aprobado el convenio propuesto por dicho centro.

Vistos: La Ley orgánica 8/1985, de 3 de julio, reguladora del Derecho a la Educación («Boletín Oficial del Estado» de 4 de julio de 1985); el Decreto 1855/1974, de 7 de junio («Boletín Oficial del Estado» de 10 de julio de 1974) sobre régimen jurídico de las autorizaciones de los centros de enseñanza; el Real Decreto 2377/1985, de 18 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Normas Básicas sobre Concursos Educativos; la Orden ministerial de 14 de agosto de 1975 («Boletín Oficial del Estado» de 27 de agosto de 1975) por la que se aprueban los programas de necesidades para la redacción de proyectos de centros de Educación General Básica; la Orden ministerial de 28 de diciembre de 1988 («Boletín Oficial del Estado» de 30 de diciembre de 1988) por la que se dictan normas sobre procedimiento y contenido de los Convenios que deben suscribir los centros docentes privados de nueva creación para acogerse al régimen de conciertos, y demás disposiciones complementarias.

Considerando que de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 28 y 29 del citado Reglamento y de la Orden ministerial de 28 de diciembre de 1988, un centro que en su momento ha manifestado acceder al régimen de conciertos debe condicionar su puesta en funcionamiento a la suscripción del oportuno convenio para así garantizar que su régimen le permitiría, en su momento, cumplir las obligaciones que, de acuerdo con el Reglamento de Normas Básicas sobre Concursos Educativos, incumben a los centros concertados y, sobre todo, para garantizar que dicho funcionamiento se ajustará, en cuanto a los alumnos que escolarice, a las previsiones hechas por la Administración para hacer efectivo el derecho a la educación básica y gratuita.

Considerando que el funcionamiento del centro, sin contar para ello con la debida autorización y sin haber suscrito el Convenio, impide la suscripción de éste según lo expuesto en el Considerando anterior.

Considerando que, no obstante, dado que el centro reúne los requisitos mínimos a que se refiere el artículo 14 de la Ley orgánica reguladora del Derecho a la Educación, procede, según el artículo 23 de la misma Ley y el artículo 10.2 del Decreto 1855/1974, de 7 de junio, otorgar al mismo autorización definitiva para su apertura y funcionamiento, según demuestran los preceptivos informes que contiene el expediente.

Este Ministerio ha dispuesto:

Conceder la autorización definitiva para su apertura y funcionamiento al centro docente privado de Educación General Básica denominado «La Presentación de Nuestra Señora», sito en plaza de la Vi-

calvarada, 1, de Madrid, con dieciséis unidades y capacidad para 640 puestos escolares (a razón de 40 puestos escolares por unidad), cuya titularidad la ostentará la «Congregación de Hermanas de la Presentación de la Virgen María».

La presente autorización podrá revocarse en los supuestos del artículo decimoquinto del Decreto 1855/1974, de 7 de junio.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la obligación del centro de adaptarse, en cuanto a número de puestos escolares y relación máxima profesor/alumnos por unidad escolar, a lo que se disponga en desarrollo de la Ley orgánica 1/1990, de 3 de octubre, de Ordenación General del Sistema Educativo.

Asimismo, el centro deberá proceder a la sustitución de las enseñanzas a que se refiere esta Orden por las previstas en la disposición adicional octava 2.b) de la citada Ley en la forma y plazos que se determinen en el calendario de aplicación de la nueva ordenación del Sistema Educativo.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos.

Madrid, 27 de marzo de 1991.-P. D. (Orden ministerial de 26 de octubre de 1988), el Secretario de Estado de Educación, Alfredo Pérez Rubalcaba.

Ilma. Sra. Directora general de Centros Escolares.

20836 ORDEN de 7 de junio de 1991 por la que se aprueba el plan de estudios de la Escuela Universitaria de Graduados Sociales de Torrelavega, adscrita a la Universidad de Cantabria.

Vista la propuesta de la Universidad de Cantabria, de aprobación del plan de estudios de la Escuela Universitaria de Graduados Sociales de Torrelavega, adscrita a dicha Universidad.

Considerando que por Real Decreto 1025/1989, de 28 de julio, se autorizó la transformación de los Seminarios de Estudios Sociales «Hermilio Alcalde del Río», de Torrelavega, y «Cardenal Herrera Oria», de Santander, en Escuela Universitaria de Graduados Sociales, con sede en Torrelavega, adscrita a la Universidad de Cantabria.

Considerando que la indicada transformación y adscripción, prevista en la disposición transitoria tercera del Real Decreto 1524/1986, de 13 de junio, sobre incorporación a la Universidad de las enseñanzas de Graduado Social, permite la impartición de las enseñanzas conducentes a la obtención del título de Graduado Social Diplomado, establecido por el artículo 2.º del referido Real Decreto.

Considerando que el plan de estudios propuesto para las indicadas enseñanzas, en el que se han cumplido los trámites intrauniversitarios previstos, viene a completar la homologación del referido título, derivada de la autorización contenida en el ya citado real Decreto 1025/1989 y que ha sido informado favorablemente por el Consejo de Universidades.

Este Ministerio, teniendo en cuenta las disposiciones adicional primera y final del Real Decreto 1025/1989, y demás normas de pertinente aplicación, ha dispuesto aprobar, con efectos desde su impartición, el plan de estudios de la Escuela Universitaria de Graduados Sociales de Torrelavega, adscrita a la Universidad de Cantabria, conducente a la obtención del título de Graduado Social Diplomado, que queda estructurado conforme se indica en el anexo. Las futuras modificaciones del referido plan serán homologadas por el Consejo de Universidades, conforme a las condiciones generales legalmente establecidas.

Madrid, 7 de junio de 1991.-P. D. (Orden Ministerial de 2 de marzo de 1988), el Secretario de Estado de Universidades e Investigación, Juan M. Rojo.

Ilma. Sra. Directora general de Enseñanza Superior.

ANEXO

Plan de estudios de la Escuela Universitaria de Graduados Sociales, adscrita a la Universidad de Cantabria

1. Título oficial a que conducen estos estudios: Graduado Social Diplomado.
2. Estudios de Primer Ciclo.
3. Duración en años académicos: tres años.
4. Centro responsable de la organización del Plan: Escuela Universitaria de Graduados Sociales, adscrita a la Universidad de Cantabria.
5. Carga lectiva global, en créditos: 200.

6. Créditos y porcentaje para la libre configuración de su currículum por el alumno: 20 créditos, equivalente al 10 por 100 de la Carga lectiva global.

7. Para la obtención del Título de Graduado Social Diplomado se requerirá la superación de un Examen de Fin de Carrera.

8. Implantación del Plan de Estudios:

a) El Plan de Estudios de la Escuela Universitaria de Graduados Sociales adscrita a la Universidad de Cantabria será implantado a partir del curso académico 1989/1990, afectando en consecuencia, únicamente, a los alumnos que inicien en aquél sus estudios de Diplomatura.

b) El Plan de Estudios en vigor para los extinguidos Seminarios de Estudios Sociales de Torrelavega y Santander, y que venía impartiendo de acuerdo con lo establecido al efecto por la Escuela Universitaria de Graduados Sociales de Oviedo, se extinguirá, a su vez, curso por curso a partir del correspondiente a 1989/1990.

c) No obstante lo anterior, una vez extinguido cada curso del Plan precedente (Segundo de la Diplomatura en 1989/1990, y Tercero en 1990/1991 se efectuarán cuatro convocatorias de examen en los dos cursos siguientes, a fin de que el alumnado pueda aprobar las asignaturas pendientes de acuerdo con aquél. Agotadas éstas convocatorias sin superar las pruebas correspondientes, quienes deseen continuar sus estudios deberán hacerlo de conformidad con el nuevo Plan y tras el pertinente proceso de convalidaciones.

d) Los alumnos que cursen actualmente sus estudios de la Diplomatura de acuerdo con el Plan de Estudios en su día aprobado por la Escuela Universitaria de Graduados Sociales de Oviedo, podrán optar por completar su currículum con sujeción al nuevo Plan de Estudios, de acuerdo con el sistema de convalidaciones que establezca la Universidad de Cantabria.

9. Plan Docente (curso 1989/1990 y sucesivos):

CURSO PRIMERO

| Asignaturas obligatorias | Créditos | | | Área de conocimiento |
|---|----------|--------|-------|---|
| | Teor. | Práct. | Total | |
| Introducción al Derecho Teoría general de la norma jurídica. Sistema de fuentes del ordenamiento. El negocio jurídico. Obligaciones y contratos. Derechos reales. | 7 | 2 | 9 | Filosofía del Derecho Derecho Civil. |
| Introducción a la Economía Principios básicos. Demanda. Ofertas; producción y costes. Mercados: teoría de los precios. Contabilidad nacional. Bienes y servicios. mercado de dinero y activos financieros. Comercio exterior. | 7 | 2 | 9 | Análisis Económico. |
| Introducción al Derecho de la Seguridad Social El Derecho de la Seguridad Social. Sistema español: configuración y estructura. La relación jurídica de Seguridad Social. Acción protectora. Régimen jurídico de las prestaciones. | 8 | 4 | 12 | Derecho del Trabajo y Seguridad Social. |
| Régimen jurídico del Estado y de la Administración (I): Derecho Constitucional. La Constitución y el ordenamiento jurídico. Los órganos constitucionales. Estructura territorial del Estado. Las Comunidades Autónomas. Derechos y libertades públicas. El Tribunal Constitucional. Recursos. | 5 | 1 | 6 | Ciencia Política y de la Administración. Derecho Constitucional. |