

de capital de una Sociedad Anónima. Lo que sí es indudable es la inadecuación de una certificación bancaria relativa a ingresos efectuados en favor de la Sociedad con casi un año de anterioridad a la fecha de celebración de la Junta universal en la que se acuerda el aumento del capital social cuya inscripción se pretende, y en la que no se indica que tales ingresos corresponden a la ampliación aprobada. La trascendencia del principio de realidad del capital social y el rigor de las cautelas establecidas por el legislador en garantía de su cumplimiento impiden considerar suficientes, al objeto de acreditar la realidad de las aportaciones impuestas por el aumento del capital debatido, la certificación bancaria de unos ingresos que por su fecha de realización no pueden obedecer razonablemente a tal objetivo, y aun cuando éstos impliquen verdaderos créditos de los socios que los efectúan contra la Sociedad beneficiaria, sólo pueden convertirse en capital previa observancia de los requisitos prevenidos en el artículo 156 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el acuerdo y la nota del Registrador.

Madrid, 3 de diciembre de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid.

2921 *RESOLUCION de 14 de diciembre de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Villarcayo don Francisco de Asís Triana Alvarez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad a inscribir una escritura de división de finca urbana, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Villarcayo, don Francisco de Asís Triana Alvarez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad a inscribir una escritura de división de finca urbana, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 11 de julio de 1990, ante el Notario de Villarcayo don Francisco de Asís Triana Alvarez, la Entidad mercantil «Promociones Allal, Sociedad Anónima», otorgó escritura de declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal de un edificio sito en dicha localidad, con acceso por paso peatonal particular, o bloque B, que fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Villarcayo. Con fecha 27 de octubre de 1990, la citada Entidad mercantil procedió a otorgar, ante el mismo Notario, una escritura de división de la planta baja del edificio antes citado, dando lugar además de los locales de planta baja ya existentes a una nueva finca número 1-A o local de entreplanta, aislado del portal del edificio, sus escaleras y del rellano frente al ascensor, y con acceso a la vía pública por un portal situado en una esquina del edificio.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Villarcayo, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento, por el defecto insubsanable. 1.º De pretender con el mismo, el acceso al Registro de una planta más en el edificio con acceso por paso peatonal particular o bloque B, con lo que el mismo tendría cinco plantas altas más la baja, lo cual resulta prohibido por las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento. Que en Resolución dictada por la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, de fecha 10 de mayo de 1989, se ordenó la suspensión de las obras de dicha planta, sin que hasta el momento conste que la suspensión haya sido levantada por dicho Organismo, habiendo sido por el contrario declarada la obra nueva de tal edificio de cuatro plantas altas más la baja como concluida, en escritura otorgada en la misma Notaría en fecha 11 de julio de 1990.—Villarcayo, 14 de febrero de 1991.—La Registradora.—Fdo. M.ª Amparo Llorente Ayuso.»

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que el recurso ha de concretarse a la validez del acto dispositivo contenido en la escritura. Que en cuanto a los medios que se pueden utilizar en la calificación registral como señala el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de 12 de abril de 1951, 21 de octubre de 1893, 18 de junio de 1898, 28 de marzo de 1904, 22 de diciembre de 1956, 7 de junio de 1972 y 17 de febrero de 1986, han de circunscribirse al título concreto presentado y a los asientos del Registro, y no pueden tenerse en cuenta, como elementos de calificación, otros documentos o datos de los que pueda tenerse conocimiento por otros conductos. En base a esto, parece ser que la señora Registradora se ha excedido, que se basa exclusivamente en el contenido de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento y en una Resolución de la Junta de Castilla y León, de fecha 10 de mayo de 1989, que no forma parte del contenido del Registro, ni de documento presentado a inscripción. Que en el supuesto calificado se cumplen todos los requisitos del artículo 46 del Reglamento Hipotecario. Que la finca dividida forma parte integrante, como local independiente, de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, por lo que es de aplicación lo dispuesto en el artículo 8.º de la Ley de Propiedad Horizontal, de 21 de julio de 1960, cuyos requisitos también se cumplen en este caso. Que no se trata de un supuesto de declaración de obra nueva. Que la voluntad de la Entidad constructora de desdoblarse la planta baja se vislumbra a la hora de efectuar la declaración de obra nueva del edificio. Que las normas subsidiarias y complementarias del planeamiento a que se refiere la nota de calificación participan de la naturaleza jurídica de los planes de adecuación (sentencias de 9 de junio, 2 de octubre de 1979 y 29 de marzo de 1980); que uno de los fines perseguidos por tales normas será la regulación detallada del uso del terreno y de la edificación, reglamentando el volumen de las edificaciones (artículos 11 y 12 de la Ley del Suelo); que la división efectuada en la planta baja del edificio no supone aumento o modificación del volumen de la parte del edificio destinada a uso comercial, ni dar un uso distinto a una planta baja ya construida; y que no parece que el edificio cuya declaración de obra nueva se efectuó en escritura de fecha 11 de julio de 1990, haya agotado el volumen edificable del solar, ya que nada se dice al respecto en la nota de calificación, teniendo en cuenta lo preceptuado en el artículo 95 de la Ley del Suelo. Que, si bien las limitaciones urbanísticas establecidas en la legislación del suelo no deben tener acceso al Registro de la Propiedad, pero esto no es aplicable cuando se trata de límites y deberes impuestos por planes de ordenación o normas de planeamiento. Que no corresponde a Notarios ni Registradores velar por el cumplimiento de las normas de edificación, como señala la Resolución de 16 de noviembre de 1989, sólo les corresponde velar por cumplimiento de determinados requisitos formales cuando así se establezca por la norma (por ejemplo, artículo 96 de la Ley del Suelo, artículo 25 de la Ley de 25 de julio de 1990, etc.). Que la Entidad otorgante de la escritura calificada presenta un certificado en el que el Arquitecto municipal del excelentísimo Ayuntamiento de Villarcayo, con el visto bueno del Alcalde, hace constar que el desdoblamiento de los locales de planta baja que se efectúa se ajusta a la legalidad urbanística municipal.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que la denegación de la inscripción se sostiene sobre la base de que el documento es de imposible acceso al Registro, en tanto que no se rectifique previamente el contenido del mismo, mediante la correspondiente escritura de rectificación de la obra nueva declarada, cumpliendo las exigencias de la vigente Ley del Suelo, pues de otra forma, además de una incongruencia registral, supondría una violación de las normas urbanísticas. Que en cuanto a los medios que la Ley Hipotecaria establece en el artículo 18 para la calificación, la escritura presentada incorpora un certificado expedido por el Arquitecto municipal, en el que alude a la Resolución de la Delegación de la Junta de Castilla y León en Burgos, de 10 de mayo de 1989, habiéndose pedido y aportado como documento complementario, y que de un cuidadoso examen de la situación registral no puede inferirse la existencia de la entreplanta. Que, en virtud del citado artículo 18 y 98 del Reglamento Hipotecario, el Registrador debe velar también por el cumplimiento de la legalidad urbanística. En este punto hay que citar la sentencia de 15 de noviembre de 1974, la disposición transitoria 13 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 2 de mayo de 1975, artículo 25 de dicha Ley. Que de un somero examen de la Resolución citada por la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León aludida resulta que la construcción se hizo de forma que no se ajustaba a la licencia concedida, y ordenó la suspensión de las obras de la entreplanta. Que

deben dejarse sin efecto por el propio Organismo que la decretó, para que dicha entreplanta pudiera tener acceso al Registro. Que posteriormente fue declarada la obra nueva como concluida, con una planta baja destinada a locales, sin mención alguna de la entreplanta. En fecha posterior, mediante la correspondiente escritura se rectificó la superficie y cuota de los locales y se hizo constar la existencia de un portal que dará acceso a «la entreplanta que en su caso pudiera surgir como consecuencia del desdoblamiento de los locales». Que en escritura de 27 de octubre de 1990, base del recurso, se dice que dicha entreplanta «está aislada del portal del edificio, sin escaleras, y del rellano frente al ascensor, y tiene su acceso a la vía pública por un portal situado en la esquina sureste del edificio». Pero este acceso independiente exigido por la Resolución parece que más bien haga de la entreplanta una finca autónoma, con cuota independiente, y que lo único que demuestra dicho portal es que se comunica con los elementos comunes, pero no que su existencia esté subordinada a la planta baja y que sirva a la misma. Que quizá todo ello haya motivado que, hasta el momento, no conste que la suspensión decretada por la Junta de Castilla y León haya sido levantada.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León confirmó la nota de la Registradora, fundándose en los argumentos alegados por ésta.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones, y añadió: Que, si es cierto que en la escritura de fecha 11 de julio de 1990 no existe referencia a la entreplanta de que se trata, sí se recoge su posible existencia en otra posterior rectificación escrita en el Registro de la Propiedad de Villarcayo. Que es normal que la alteración física de las fincas de la división horizontal de un edificio sea posterior a la declaración de obra nueva del mismo. Que en lo referente a la Resolución de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, de fecha 10 de mayo de 1989, es anterior en más de un año a la escritura que se trata, y la certificación municipal se refiere a dicha Resolución, no en cuanto que ordena la suspensión de las obras, sino en tanto que, cumplidos los requisitos en ella exigidos para su legalización, ésta no se ha producido. Que se trata de un supuesto de división de finca y no de declaración de obra nueva y, por ello, no es de aplicación el artículo 25 de la Ley de 25 de julio de 1990, teniendo en cuenta lo establecido en la Resolución de 6 de septiembre de 1991. Que, si la Resolución del Organismo autónomo concedía un plazo de dos meses para ajustar las obras de la entreplanta a la legalidad urbanística y la certificación municipal dice que las mismas se ajustan a la legalidad urbanística, ya se ha cumplido el requisito establecido en el artículo 184.2 de la Ley del Suelo. Esta Ley también contempla la hipótesis de falta de correspondencia con la licencia concedida, lo cual permite su convalidación por el Ayuntamiento, como ocurre en el caso que se cita (sentencia de 17 de febrero de 1981).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 11, 25, 27, 28 y disposición transitoria 6.ª de la Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo; 178, 184 y 185 de la Ley del Suelo y las Resoluciones de 16 de noviembre de 1981 y 4 de febrero de 1982:

1. La primera cuestión que se plantea es si la división de la planta de un edificio sujeto a un régimen de propiedad horizontal en dos plantas superpuestas, realizada por el dueño, debe ser inscrita como simple acto de división de uno de los locales integrados en este régimen o si debe considerarse como modificación de la obra nueva declarada e inscrita y sujeta, por tanto, al régimen de acceso de una obra nueva al Registro. Es claro que se trata de una modificación que afecta a la estructura esencial del edificio y pone en cuestión si con esta nueva estructura la edificación está ajustada a la legislación urbanística. Son, pues, aplicables, para el acceso de esta modificación del edificio al Registro, las prescripciones del artículo 25 de la Ley 8/1990; si la nueva obra estuviera ultimada antes de que esta Ley entrara en vigor, las prescripciones aplicables serían las que resultan de su disposición transitoria 6.ª, del modo que ha precisado este Centro directivo en su Resolución de 4 de febrero de 1992.

2. Determinado que deben cumplirse las prescripciones establecidas para la obra nueva, queda por decidir si en el presente caso ha quedado acreditado, conforme a las disposiciones aplicables, que el desdoblamiento de una planta en dos se ajusta a la legislación urbanística. Pues bien, para tal fin no es suficiente por sí sola la certificación de un Técnico, incluso de un Arquitecto municipal. El artículo 25 de la Ley 8/1990 exige

un doble título: 1.º La licencia de edificación (o la resolución o resoluciones administrativas competentes que hayan alterado sus términos). 2.º El certificado del Técnico de que la obra se ajusta al proyecto aprobado. Por eso debe ser confirmado el auto y la nota apelados, en cuanto vienen a invocar como defecto que no se conocen los términos de las incidencias que haya sufrido la primitiva licencia de edificación, al referirse en concreto la nota a que se ignoran los avatares de la Resolución de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León de 10 de mayo de 1989, de que da noticia el certificado del Arquitecto municipal del Ayuntamiento, que se transcribe en la copia de la escritura presentada.

3. Teniendo en cuenta las normas que rigen la eficacia de los actos administrativos, es prematuro el juicio del Registrador por el que, sin conocer los términos de la licencia y sus incidencias, estima que existe defecto insubsanable, consistente en que el edificio—según estima el Registrador—, al tener cinco plantas, resulta prohibido por las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento. Por los títulos presentados no puede todavía conocerse si hay o no defecto que pueda ser apreciado por el Registrador con el carácter de insubsanable. Por ello, en aquel punto y en el relativo a la calificación del defecto como insubsanable, el auto y la nota no pueden ser confirmados.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto y la nota apelados, salvo en cuanto al carácter insubsanable del defecto y al extremo a que se refiere el considerando anterior.

Madrid, 14 de diciembre de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

2922

RESOLUCION de 4 de enero de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada doña Cándida García Santos, en nombre de don Geoffrey Ferdinand Kayser, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Motril a inscribir un título de propiedad otorgado ante fedatario británico, pendiente de resolución ante este Centro Directivo, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada doña Cándida García Santos, en nombre de don Geoffrey Ferdinand Kayser, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Motril a inscribir un título de propiedad otorgado ante fedatario británico, pendiente de resolución ante este Centro Directivo, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 22 de febrero de 1989, doña Patricia Rosamund Katherlenn y don Geoffrey Ferdinand Kayser, ambos no residentes en España, otorgaron escritura de compraventa en St. Helier, Jérsia, Islas Anglo-Normandas, ante el Notario don Geoffrey St. Clair Cornwall, por el que la señora Rosamund vende al señor Ferdinand una finca sita en el término municipal de Motril, habiéndose pagado el precio en divisas fuera de España. Dicho contrato aparece redactado en lengua española y con arreglo a la forma exigida para tales actos por la legislación española. Dicha señora adquirió la finca por compra a don Antonio Rodríguez Alonso y a su esposa doña Serafina Fernández Castillo, en escritura otorgada ante el Notario de Motril don José Manuel Mesas Barba el día 3 de enero de 1986, a la que se incorporó un certificado del cambio de divisas expedido por el apoderado de la cursural del Banco de Vizcaya de Motril, al objeto de acreditar la aportación dineraria exterior con la que se realizó el pago de la inversión extranjera, pues en esa fecha la adquirente tampoco tenía la condición de residente.

II

Presentado el documento otorgado ante el fedatario británico en el Registro de la Propiedad número 2 de los de Motril, fue calificado con la siguiente nota: «Presentado de nuevo del precedente documento, el día 1 de febrero del año en curso con el número 605 del Diario 51, se comunica verbalmente al presentante que se mantiene la calificación que consta en nota puesta el día 10 de julio de 1990. Retirado el documento para subsanar defectos se reintegra nuevamente el 27 de febrero junto con escrito con el que se reitera la solicitud de inscripción en base a que según el criterio del signatario, ésta ha sido autorizada por escrito de 19 de diciembre de 1990, cuya fotocopia se acompaña de la Dirección