

de un negocio cuya causa y régimen jurídico resulte con precisión y claridad del documento presentado a inscripción (Resolución de 25 de septiembre de 1990), expresando debidamente los elementos constitutivos del negocio de aportación y, especialmente, su causa, (Resolución de 28 de mayo de 1996), exigencia esta imprescindible, tanto para el adecuado cumplimiento de la función calificadora, como para la expresión de las circunstancias de aquél en el Registro (Resolución de 7 de octubre de 1992) y para la debida determinación de la protección que el sistema dispensa en función de la onerosidad o gratuidad de la causa (Resolución de 11 de junio de 1993 y 28 de mayo de 1996). Tal exigencia no puede considerarse cumplida con las manifestaciones contenidas en el documento calificado. No procede extender anotación de suspensión. Contra la anterior calificación puede interponerse recurso gubernativo, dentro del plazo de cuatro meses a contar desde su fecha, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, con apelación, en su caso, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los términos previstos en los artículos 113 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Murcia a 18 de noviembre de 1996. El Registrador». Firma ilegible.

Presentada de nuevo la misma escritura, por haber transcurrido el plazo para recurrir, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado de nuevo el precedente documento el 2 de julio último, bajo el asiento 501 del Diario por la presentante e interesada, doña Antonia L.L., que se extiende nota de calificación, se deniega nuevamente la inscripción interesada por los motivos que constan en la precedente nota que se da aquí por reproducida. Contra la presente nota puede interponerse recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, con apelación, en su caso, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, por los trámites previstos en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Murcia a 6 de agosto de 1997. El Registrador». Firma ilegible.

III

El Notario autorizante de dicha escritura, interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que parece que el Registrador exige que la traslación tenga lugar en un negocio cuyo régimen resulte con claridad, siendo innecesario, primero, porque los negocios jurídicos atípicos están reconocidos en nuestro derecho (artículos 1.254 y 1.255 del Código Civil) y segundo porque el contrato de aportación a la sociedad conyugal no es atípico porque a él se refiere indirectamente el artículo 1.323 del Código Civil y el artículo 45 del Texto refundido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y Resolución de 11 de junio de 1993. Que parece que el Registrador cree que no se han expresado los elementos constitutivos del negocio jurídico (artículo 1.261 del Código Civil) cuando figuran perfectamente señalados en la escritura. Que parece que el Registrador no ha podido apreciar al onerosidad o gratuidad de la causa, habiéndose expresado que el negocio es oneroso, pues la aportación se hace contra un derecho de reembolso económico con valoración actualizada al tiempo de la disolución de su sociedad de gananciales. Que parece que el Registrador dice que el negocio no tiene causa, cuando la existencia de la causa de un negocio, en nuestro derecho, no debe expresarse, y se presume que es lícita y existe (artículo 1.277 del Código Civil), no obstante el siguiendo la doctrina de la Dirección General se ha plasmado en la escritura que la existencia de contraprestaciones recíprocas es la causa de este negocio jurídico oneroso. (Resoluciones de fecha 25 de septiembre de 1990, 7 de octubre de 1992, 11 de junio de 1993 en la que se citan otras resoluciones y 28 de mayo de 1996).

IV

El Registrador en un extenso informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que como punto de partida se señala el contenido de las Resoluciones de 10 de marzo y 14 de abril de 1989, 25 de septiembre de 1990, 7 y 26 de octubre de 1992, 11 de junio de 1993 y 28 de mayo de 1996, en las que se establecen unas premisas de carácter general de modo que la cuestión no queda resuelta por aplicación automática de estas ideas generales. Que el defecto apreciado es único, falta de precisión y claridad en cuanto a la causa y régimen jurídico del negocio celebrado. Que parece que estamos ante «un negocio de aportación», y si éste es el negocio jurídico ¿es su régimen y su naturaleza jurídica?. Que en cuanto a la causa la obligación de reembolso es una obligación impuesta por la ley, no una obligación contractual, no estamos ante la obligación de reembolsar establecida en el artículo 1.358 del Código Civil, pues esta norma contempla la posibilidad de que un bien determinado tenga carácter privativo a pesar de que la contraprestación satisfecha tenga carácter

ganancial o viceversa. Que estamos ante un contrato bilateral con contraprestaciones recíprocas en el que la obligación de reembolsar es renunciable (artículo 1.358 del Código Civil). Que si se trata de un contrato de cambio de una cosa por una cantidad de dinero estaríamos ante un contrato de compraventa y si se pacta que la suma de dinero será entregada en un momento posterior a la celebración estaremos ante una compraventa con precio aplazado. Que resulta incongruente, por exigencia del principio de determinación, permitir el acceso al Registro de un negocio cuyo régimen jurídico resulta desconocido no sólo para los terceros sino incluso por los propios contratantes.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia confirmó la nota del Registrador fundándose en sus alegaciones.

VI

El Notario autorizante de la escritura apeló el auto presidencial manteniéndose, en esencia, en un amplio informe en sus alegaciones iniciales.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1.255, 1.261, 1.274, 1.323 y 1.358 del Código Civil; resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de junio de 1993, 10 de mayo de 1989, 14 de abril de 1989, 7 y 2 de octubre de 1992, 30 de diciembre de 1999 y 8 de mayo de 2000:

1. En escritura pública otorgada por ambos cónyuges, el marido aporta a su sociedad de gananciales una finca que había adquirido por legado en la herencia de su padre, llevándolo a efecto mediante la siguiente estipulación: «Donaporta a su sociedad de gananciales el pleno dominio de la finca descrita anteriormente en esta escritura con derecho a su reembolso económico con valoración actualizada al tiempo de la disolución». El Registrador deniega la inscripción de la escritura porque a su juicio no se está ante un negocio cuya causa y régimen jurídico resulte con precisión y claridad, ni se expresan debidamente los elementos constitutivos del negocio de aportación y especialmente su causa, exigencia imprescindible.

2. El defecto debe ser revocado. Es doctrina ya reiterada de este centro Directivo que en nuestro derecho son válidos y eficaces cualesquiera desplazamientos patrimoniales entre cónyuges -por ende entre sus patrimonios privativos y consorciales- siempre que aquellos se produzcan por cualquiera de los medios legítimos previstos al efecto, entre los cuales no puede desconocerse el negocio de aportación de derechos concretos a una comunidad de bienes no personalizada jurídicamente, o de comunicación de bienes como categoría autónoma con sus propios elementos y características, regido por las estipulaciones de los contratantes dentro de los límites legales, siempre que se precisen debidamente los elementos constitutivos del negocio de aportación realizado, lo que se cumple plenamente en este supuesto: Se da el consentimiento de ambas partes, se delimita el objeto, pleno dominio sobre la finca y la onerosidad de la causa que lo impulsa pues la sociedad de gananciales adquiere contra el reembolso del valor actualizado del bien al tiempo de su disolución, mención suficiente para que pueda cumplir esta última exigencia y para que el negocio pueda ser inscrito,

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar el auto apelado y la nota de calificación.

Madrid, 21 de julio de 2001.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia.

16323 RESOLUCIÓN de 23 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la comunidad de propietarios del edificio de Vía Augusta, número 185 y calle Amigo 78-80, de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 6, don Pedro Ávila Navarro a inscribir una escritura de protocolización del Reglamento Interno de funcionamiento de comunidad de propietarios, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Alfonso Monne Delhougne, como Presidente de la comunidad de propietarios del edificio

de Vía Augusta, número 185 y calle Amigo 78-80, de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 6, don Pedro Avila Navarro a inscribir una escritura de protocolización del Reglamento Interno de funcionamiento de comunidad de propietarios, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Mediante escritura pública de fecha 1 de marzo de 1999 autorizada por el Notario de Barcelona don Luis Sampietro Villacampa se protocolizó el Reglamento Interno de Funcionamiento del inmueble en régimen de propiedad horizontal del edificio sito en Vía Augusta, número 185 y calle Amigo 78-80, el cual fue aprobado por mayoría en la Junta de Propietarios del citado inmueble, celebrada el 10 de marzo de 1998.

II

Presentada copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona, número 6, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento (escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Luis Sampietro Villacampa el 1 de marzo de 1999, número 618 de su protocolo) por apreciarse los siguientes defectos: 1. No se justifica el pago, exención o no sujeción del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 2. No se estima inscribible en Registro de la Propiedad el título presentado: Las normas de régimen interior no son objeto de inscripción según los artículos 2 y 8.3.4 de la Ley Hipotecaria y 5 y 6 de la Ley de Propiedad Horizontal. Aunque lo fueran, no podría alterarse el régimen legal y estatutario de una finca en virtud de un acuerdo que no está tomado por unanimidad de los propietarios (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Y aunque pudiera hacerse e inscribirse, en el caso concreto hay normas (1, 2, 3 y 4) que, por su contenido estatutario (ver artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal) exigirían la unanimidad (artículo 16.1 de la Ley Hipotecaria). La norma 2, además, regula una materia (convocatoria y aprobación de la junta) que está ya regulada por la Ley con carácter imperativo. El segundo defecto se considera insubsanable sin nuevos acuerdos y otorgamiento sustancial. Por tanto no se ha tomado anotación preventiva de suspensión, que tampoco se ha solicitado. Contra la presente nota podrá interponerse recurso gubernativo en el plazo de tres meses, ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en la forma que disponen los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Barcelona, 12 de marzo de 1999. El Registrador. Fdo. Pedro Ávila Navarro».

III

Don Alfonso Monne Delhougne, como Presidente de la comunidad de propietarios del edificio sito en Vía Augusta, número 185 y calle Amigo, número 78-80, de Barcelona, interpuso recurso gubernativo contra el punto segundo de la anterior calificación, y alegó: 1.º Que el punto primero de la nota de defectos aduce el defecto insubsanable de no inscribibilidad del reglamento. Que el Reglamento de Régimen Interior obliga a todos los vecinos ejercieran o no su voto y su derecho de asistencia a la Junta. Que supuesta la eficacia *erga omnes* que el reglamento pretende conforme a su naturaleza, hay que atender al presunto problema de la atipicidad. Que en ningún precepto legal se prohíbe la inscripción del Reglamento de Régimen Interior en el Registro de la Propiedad. Tan solo se contempla la inscripción de los estatutos. Que existe una laguna legal. En este punto son relevantes los cánones interpretativos usuales y en particular el histórico, el sistemático y el de la realidad social en que las normas deben aplicarse (artículo 3 del Código Civil). Que los antecedentes normativos inducen a pensar que el legislador no quiso prohibir la inscripción del Reglamento de Régimen Interior. Que no puede ignorarse en el Proyecto de la Ley de Propiedad Horizontal de 1962, lo que decía la norma que figuraba como artículo 4. Que si el Reglamento de Régimen Interior pretende obligar a un tercer adquirente y subadquirente de derechos sobre el inmueble, parece contrario a la realidad social un sistema de subrogación real sin publicidad. Que permitir la subrogación sin inscripción es tolerar un sistema de cargas ocultas. 2.º Que el apartado segundo del punto segundo de la nota exige la unanimidad para alterar el régimen legal o estatutario de una finca, lo cual es obvio. Como es obvio que para la aprobación y modificación o supresión de un Reglamento de Régimen Interior basta la mayoría. Que es antisocial y poco conforme con los tiempos exigir unanimidad para adoptar todo tipo de acuerdos en situaciones de pluralidad asociativa. 3.º Que los apartados siguientes del punto segundo

de la nota insisten en lo anterior y exigen, en definitiva, la unanimidad para adoptar los acuerdos con los números 1, 2, 3 y 4 del Reglamento de Régimen Interior. Que aunque de la nota tampoco se aclaran las razones para exigir la unanimidad, es fácil entender que el Registrador incurre en un error de sostener que toda la materia objeto de regulación en el Reglamento de Régimen Interior es propio en exclusividad de los estatutos y sólo así se explica la insistencia en la unanimidad. Que no puede pretenderse que todo desarrollo de Ley y de los Estatutos exija acuerdo por unanimidad porque el Reglamento de Régimen Interior no existiría. Que el legislador no prohíbe la autonormación que se complete la Ley y los Estatutos y que la mera regulación imperativa de la ley o de los estatutos no es síntoma de prohibición de norma reglamentaria. Que el legislador quiere que la autonormación se produzca dentro de los cauces legales que nacen de los principios de reserva material de objeto y jerarquía normativa. Que el Registrador debe determinar que pactos y por qué motivos impone la reserva estatutaria o jerarquía normativa. Que por ello pueda reprocharse a la calificación de incompleta. Que el Reglamento de Régimen Interior consiste en merar reglas de detalle de convivencia, pues no contiene precepto sustancial alguno relativo al título constitutivo ni se refieren a la determinación de coeficientes y cuotas.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: I. a) Que las normas de régimen interior no son objeto de inscripción ha sido una afirmación indiscutida por: 1) La Ley artículos 2 y 8.3.4 de la Ley Hipotecaria y 5 y 6 de la Ley de Propiedad Horizontal. 2) La doctrina, y 3) La jurisprudencia. Que ni en la del Tribunal Supremo ni en la de la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha planteado tal cuestión; b) Las razones de la no inscripción. Que la razón fundamental de la calificación negativa es que quebranta los principios más esenciales de eficacia del Registro. 1. El de fe pública del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Con la inscripción de las normas de régimen interior se estaría publicando una situación registral modificable por simple mayoría. 2. El de publicidad y seguridad jurídica. Que la inscripción en el Registro de la Propiedad de las normas de régimen interior, informaría de unas normas que, no sólo no se mantienen en beneficio de tercero, sino que en el momento en que se publican ya pueden haber cambiado, por simple mayoría. II. Que no podrá alterarse el régimen legal y estatutario de una finca en virtud de un acuerdo que no está tomado por unanimidad de los propietarios (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Que el artículo 20 citado establece el principio de tracto sucesivo, por el que los actos inscribibles deben emanar, voluntaria o forzosamente, del titular registral o de todos los titulares registrales. Que ante este principio resulta engañoso referirse a la distinción entre actos dispositivos y actos de administración, pues el artículo 20 no distingue, pues el consentimiento unánime de los titulares se exige para cualquier acto inscribible. III. Que hay normas, en este caso concreto, que por su contenido estatutario (artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal) exigirían la unanimidad (artículo 16 de la citada Ley, hoy 17 de la misma). Que en este caso se da la pretensión de inscribir cláusulas estatutarias, ya que la 1.ª contiene normas que son reglas en orden al uso o destino de los diferentes pisos o locales; la 2.ª forma parte de las disposiciones sobre administración y gobierno; la 3.ª forma parte de las disposiciones sobre conservación y reparaciones; y la 4.ª contiene una regulación exhaustiva de los servicios e instalaciones comunes. Que para todos estos casos podría recordarse la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de julio de 1978. IV. Que la norma 2.ª además regula una materia que ya está regulada en la Ley con carácter imperativo.

V

El Notario autorizante de la escritura informó: Que la Ley de Propiedad Horizontal permite que los estatutos de la Comunidad puedan desarrollarse para regular los detalles de convivencia y adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, mediante las correspondientes normas de régimen interior, las cuales a diferencia de los estatutos pueden adoptarse por mayoría (artículo 6 de la Ley de Propiedad Horizontal). Que no existe una norma positiva expresa y clara que prohíba la inscripción de los Reglamentos de Régimen Interior en el Registro, estando ante una laguna legal. Que sería conveniente abrir el Registro de la Propiedad a los Reglamentos de Régimen Interior de suerte que los posteriores adquirentes al menos, tengan una posibilidad de conocer una norma que afecta a la convivencia cuando adquieren derechos sobre el inmueble. Que, por lo demás, si se estima que el Reglamento de Régimen Interior objeto del presente recurso contiene normas propias de ordenación estatutaria, debería exigirse unanimidad para poder ser adoptadas e inscritas.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en la comparación entre lo que dispone el artículo 32 de la Ley Hipotecaria y 6 de la Ley de Propiedad Horizontal. En conclusión debe entenderse que las normas de régimen interior, tal como las contempla el citado artículo 6, no son susceptibles de inscripción y obligan a terceros sin necesidad de tal inscripción.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió la doctrina de distintos autores, referencias al derecho comparado (francés e italiano), una exposición histórico sobre la publicidad de las normas de régimen interior, y un repaso a las tesis tradicionales sobre la vinculación de los terceros por el contenido de las normas de régimen interior no inscritas.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 348 y 396 del Código Civil, 5, 6, 13 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y 8, 4 y 32 de la Ley Hipotecaria;

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro para su inscripción una escritura por la que se protocoliza un acuerdo de una Comunidad de Propietarios en régimen de Propiedad Horizontal estableciendo el Reglamento de Régimen Interior de un edificio; el acuerdo expresado está tomado por mayoría de los propietarios.

El Registrador deniega la inscripción -aparte de por otro defecto no recurrido por los siguientes defectos:

No ser inscribibles los Reglamentos de Régimen Interior.

Aunque lo fueran, no poderse alterar el régimen legal y estatutario en virtud de acuerdo no unánime.

Existir en dicho Reglamento normas que, por su contenido estatutario, deberían acordarse por unanimidad.

Establecerse una norma que regula la convocatoria de la Junta general que está regulada por la Ley con carácter imperativo;

Los interesados recurren la calificación. El Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso. Se apela el Auto Presidencial.

2. Los tres primeros defectos han de ser confirmados. Los artículos 5, párrafos 3 y 4, y 6 de la Ley de Propiedad Horizontal regulan, respectivamente los Estatutos y el Reglamento de Régimen Interior. Cualquiera que sea el contenido de uno y otros, el acuerdo cuya inscripción se solicita no es inscribible, pues, si es un Reglamento de Régimen Interior, el mismo no tiene acceso al Registro, y si se trata de Estatutos, su redacción no ha sido acordada por unanimidad de los propietarios.

3. Estimados correctos, en consecuencia, los tres primeros defectos, es innecesario entrar en el examen del cuarto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto Presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 23 de julio de 2001.-La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

16324 *RESOLUCIÓN de 24 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Vicente del Raspeig, don Francisco José Román Ayllón, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Alicante, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva en virtud de apelación tanto del recurrente como del Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Vicente del Raspeig, don Francisco José Román Ayllón, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad, número 3, de Alicante, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva en virtud de apelación tanto del recurrente como del Registrador.

Hechos

I

El 25 de octubre de 1996 se otorgó escritura de declaración de obra nueva de una casa de planta baja sobre una finca en término de Alicante, Partida de Font Calent, de una hectárea, cuatro áreas y noventa centiáreas, ante el Notario de San Vicente del Raspeig, don Francisco José Román Ayllón. El declarante, que actuó representado, era, según la escritura, soltero, de nacionalidad francesa, y hoy español, titular del pasaporte número 9600185, expedido el 6 de mayo de 1996 con validez hasta el 5 de mayo de 2006, domiciliado en Marsella (Francia). Según certificación catastral unida a la antigüedad de la construcción se fijaba en el año 1982 y el declarante manifestaba que dado el tiempo transcurrido desde la realización de la construcción, la aportación dineraria exterior que en su día realizara no era posible justificarla.

Por otra escritura de subsanación autorizada por el mismo Notario el 19 de noviembre de 1998, compareció el interesado, del que constan las siguientes circunstancias personales: Mayor de edad, vecino de San Vicente del Raspeig (Alicante), calle Calatrava, 18, soltero, con documento nacional de identidad número 53.237.001-M. Y entre otras extremos, hizo constar en el otorgamiento: «Que, por consecuencia de su actual residencia en España, y por aplicación de lo dispuesto en el artículo 2.2 del Real Decreto 671/1992, de 12 de julio, la inversión a que se hacía referencia en la escritura causa de la presente ha perdido la condición de extranjera, por lo que no debe ya rendirse justificación alguna de la inversión, ni tampoco se precisa su comunicación al Registro de Inversiones. Y se incorporó a la misma certificación expedida por Arquitecto Técnico colegiado acreditativa de la cabida de la finca y lo construido y en el que consta que el suelo está calificado como No Urbanizable, así como que la construcción por su tipología, materiales, etc., era superior a diez años, anterior por tanto a 1989.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad número tres de Alicante por segunda vez la primera de las escrituras, en esta ocasión acompañada de la de subsanación, fue calificada con la siguiente nota: «No practicada operación alguna del precedente documento, toda vez que el mismo ya fue calificado desfavorablemente con fecha 22 de enero de 1997, según consta de la nota que precede. Dicha calificación fue recurrida por el señor Notario del 5 de mayo siguiente, siendo mantenida la calificación por Auto del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 8 de octubre de 1998. Presentado nuevamente en unión de escritura de subsanación de fecha 19 de noviembre, otorgada ante el mismo Notario bajo el número 426 de protocolo, se sostiene la nota de calificación en los siguientes términos: Debe de acompañarse el modelo MC3A de la inversión, o hacerse constar por el Notario que remitió la correspondiente declaración. Debe de justificarse la aportación dineraria exterior. En cuanto a la antigüedad de la obra, el certificado del arquitecto técnico debe de venir acompañado de otro certificado expedido por su Colegio Profesional, que acredite las facultades del mismo en orden a la determinación de la fecha de la construcción (artículo 50.3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio). En dicho certificado se expresa que el suelo es no urbanizable. Deberá acreditarse que es no urbanizable común. Contra esta nota y en el plazo de tres meses a contar desde su fecha, cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la forma a que se refieren los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Alicante, 2 de enero de 1989. El Registrador. Firma ilegible».

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra los defectos primero, segundo y cuarto de la anterior calificación, y alegó: Que en lo que respecta a los dos primeros defectos, en cuanto al cumplimiento de las normas que sobre inversiones extranjeras establece la legislación vigente, hay que señalar que de la escritura de declaración de obra de 25 de octubre de 1996 no se deduce que el declarante de la obra tuviera la condición de residente en el extranjero. Que en el caso que se llegara a la conclusión de que se trata de una inversión extranjera, tampoco resultan justificados los defectos alegados en la nota objeto del recurso. Que a partir de la Directiva 881361/CEE, de 24 de junio de 1988, que entró en vigor el 1 de julio de 1990, la legislación española anterior sobre control de cambios e inversiones extranjeras, ha venido siendo modificada sustancialmente, de manera que la misma se encuentra integrada actualmente por las siguientes normas Real Decreto 1816/1991, de 2 de