

«irrevocable» por el verbo «perfecciona», con lo que ha de interpretarse que la donación se perfecciona por la aceptación (artículo 629), pero puede ser revocada hasta tanto el donante no conozca la aceptación del donatario (art. 623). Si, en consecuencia, la aceptación no llega a conocimiento del donante, subsiste durante la vida de éste la posibilidad de revocación, pues la facultad revocatoria no se transmite a sus herederos, pero, fallecido el repetido donante sin haber revocado, la donación queda no sólo perfecta, sino definitivamente consolidada, alcanzando total firmeza. En este sentido, cabe aludir que el artículo 161 del Fuero de Navarra (Leyes de 1 de marzo de 1973 y 1 de abril de 1987) mantiene la redacción primera del Código Civil, en cuanto prevé que las donaciones de bienes inmuebles resultan irrevocables desde el momento en que se hubiera notificado al donante la aceptación en escritura pública. En consecuencia, debe entenderse que, para inscribir la donación, basta con acreditar que la aceptación se produjo durante la vida del donante.

3. Resuelto así el primer problema que plantea el recurso, se hace innecesario el examen de los demás.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la calificación de la Registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de julio de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sra. Registradora de la Propiedad n.º 15 de Barcelona.

16332

RESOLUCIÓN de 9 de julio de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid Don Francisco J. Núñez Lagos Roglá, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad sustituto de Santa María de Nieva, D.ª Belén Merino Espinar, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid Don Francisco J. Núñez Lagos Roglá, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad sustituto de Santa María de Nieva, D.ª Belén Merino Espinar, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Francisco J. Núñez Lagos Roglá el día 27 de Noviembre de 2001, Don Juan M. L., como Administrador Único de la entidad D.J.M., S.L., procedió a declarar una obra nueva sobre la finca registral 5363, de Marugán, Registro de la Propiedad de Santa María de Nieva. A dicha escritura se acompaña licencia municipal de obras y certificado del arquitecto autor del proyecto.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Santa María de Nieva fue calificada con la siguiente nota: «En Cuéllar, a 28 de febrero de 2003. Antecedentes de hecho. Primero.—Con fecha 27 de febrero de 2002 se recibe en este Registro, remitido desde el Registro de Santa María de Nieva, escritura de declaración de obra nueva otorgada ante el Notario de Madrid don Francisco Núñez Lagos Roglá el 27 de noviembre de 2001 con número de protocolo 2645, junto con, en lo que aquí interesa, carta de pago del impreso de autoliquidación del impuesto devengado, y certificado expedido por José Ignacio García Mata, como arquitecto autor y director de la obra nueva es conforme con el proyecto para el que se obtuvo licencia de obras, certificado de fecha 16 de enero de 2002, con firma legitimada notarialmente ante el mismo notario autorizante de la referida escritura de obra nueva el 22 de enero de 2002. Segundo.—La presente calificación se expide por la Registradora titular del Registro de la Propiedad de Cuéllar como sustituto de su compañera de Santa María de Nieva por imposibilidad de la misma, de conformidad al régimen de incompatibilidades legalmente establecido, art. 102 RH, en los siguientes términos. Fundamentos jurídicos. Primero.—Conforme al

párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo.—En el presente caso, concurren las siguientes circunstancias que impiden dicha inscripción: 1.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, será necesario acreditar las garantías contra daños materiales a que se refiere el apartado 1.c) del citado artículo, con los requisitos a tal efecto indicados en la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2000, al no quedar excluida la presente obra nueva de la necesidad de acreditar dichas garantías al no darse el supuesto de hecho previsto en la disposición adicional segunda de la citada ley, redacción dada por la ley 53/2002 de medidas fiscales, administrativas y de orden social para 2003, que requiere se trate de obra nueva declarada por autopromotor individual de vivienda unifamiliar para uso propio. Tercera.—Esta calificación se remite al Registro de la Propiedad de Santa María para su notificación en el plazo de diez días desde su fecha al presentante del documento y al Notario autorizante, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Parte dispositiva. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación; Doña Belén Merino Espinar, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Cuéllar, como sustituto de la Registradora de Santa María de Nieva por incompatibilidad, de conformidad art. 102 RH, acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan del apartado segundo de los antecedentes de hechos antes consignados, y 2.º Suspender la inscripción solicitada dado el carácter subsanable del defecto notificado. Contra esta calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde su notificación, en la forma y por los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. El Registrador sustituto. Fdo.: Belén Merino Espinar.»

III

El Notario de Madrid Don Francisco J. Núñez Lagos Roglá interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el artículo 105 de la Ley 53/2002 de 30 de diciembre modifica la disposición adicional segunda de la ley 38/1999 de 5 de noviembre. Que la escritura cumple con todos los requisitos contemplados en la ley, excepto en que el autopromotor es una sociedad y no una persona física individual, que, a juicio de la Registradora, exigiría la contratación de los seguros a que se refiere la ley 38/1999 de 5 de noviembre. Que dicha ley no distingue entre personas físicas o jurídicas, sino que habla de autopromotores individuales y las sociedades son personas jurídicas, pero una sola entidad: son individuales. Que es excesivamente rigorista la calificación de la Registradora cambiando el término «individual» con el término «persona física». Que la finalidad de la modificación de la disposición Adicional Segunda de la ley 38/1999, es evitar gastos extraordinarios a los autopromotores.

IV

La Registradora en su informe argumentó lo siguiente: Que resulta aplicable al presente supuesto la regulación establecida en la ley 38/1999 de 5 de noviembre en su artículo 19. Que estamos ante un caso de autopromoción de una vivienda unifamiliar, siendo dudoso que lo sea con carácter individual, sin que tampoco pueda deducirse que dicha obra nueva lo sea para uso propio, por lo que no se cumplen los requisitos establecidos por la ley para que sea aplicable la excepción establecida en la disposición adicional. Que el Notario atiende a un criterio numérico para interpretar el carácter «individual» de la autopromoción, en el sentido de que debe tratarse de una sola persona, criterio que no comparte la Registradora, pues entiende que debe interpretarse como persona individual «física», sean una o varias, en contraposición de persona colectiva en la que se incluirían todas las formas societarias y demás personas jurídicas, a las que resulta incompatible con su propia esencia el otro requisito que la ley exige del «uso propio» siendo difícil mantener que una sociedad limitada pueda alegar el uso propio para si de una vivienda unifamiliar, de modo que el uso propio por parte de los socios sería un uso por personas distintas al promotor. Que de la escritura no resulta alegado ni es posible deducir el cumplimiento de este requisito, alegación por lo demás, que correspondería efectuarla al autopromotor y no al Notario.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2.3 del Código Civil, 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y la Resolución de esta Dirección General de 8 de febrero de 2003.

1. Se presenta en el Registro una escritura de declaración de obra nueva de una vivienda unifamiliar, de fecha 27 de noviembre de 2001, otorgada por el representante de una sociedad limitada, acompañada de la licencia municipal y del certificado del arquitecto autor del proyecto. La Registradora suspende la inscripción por no acreditarse la contratación del seguro a que se refiere el apartado 1.c del artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación. El Notario recurre.

2. Entiende el Notario recurrente que ha de aplicarse al presente supuesto, la redacción que dio la Ley 53/2002, de medidas fiscales, administrativas y del orden social a la Ley de Ordenación de la Edificación, que exceptuó de la obligación del seguro «en el supuesto de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio» y que, en consecuencia, tratándose de una «vivienda unifamiliar aislada» —como consta de la descripción— y destinándose a uso propio de la sociedad declarante, no es necesaria la contratación del seguro. Dicho argumento ha de ser acogido, pues, aunque la reforma es posterior al otorgamiento de la escritura, es anterior a la presentación del documento en el Registro y, tratándose de un requisito añadido exigido para la inscripción, si en el momento de la misma tal requisito no fuere necesario, no hay razón para exigirlo.

3. Entrando en el fondo del asunto, entiende la Registradora que tratándose de una «vivienda unifamiliar» no es posible que, siendo su titular una sociedad limitada, el inmueble pueda dedicarse a uso propio. A ello puede argüirse que, como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 18 de julio de 1996 y 16 de enero de 2002), la calificación como vivienda unifamiliar tiene eficacia esencialmente administrativa, de forma que no puede limitar el dominio lo que no resulta de una Ley. Y, dicho esto, es atendible el razonamiento del Notario en el sentido de que entender que el término «individual» es equivalente a persona física supone restringir excesivamente el campo de aplicación de la exención de la obligación del seguro. Por otra parte, si se tiene en cuenta la finalidad última de dicha obligación, consistente esencialmente en evitar los riesgos de los adquirentes de viviendas, se llega a la conclusión de la no exigibilidad, en el presente caso, de la obligación del seguro.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 9 de julio de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sra. Registradora de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva.

16333 RESOLUCIÓN de 10 de julio de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Álvarez, González y Compañía, Sociedad Regular Colectiva», frente a la negativa del Registrador Mercantil de Asturias, don Eduardo López Ángel, a inscribir su transformación en sociedad de responsabilidad limitada.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Prudencio Álvarez Morán en nombre y representación de la compañía mercantil «Álvarez, González y Compañía, Sociedad Regular Colectiva», frente a la negativa del Registrador Mercantil de Asturias, don Eduardo López Ángel, a inscribir su transformación en sociedad de responsabilidad limitada.

Hechos

I

Por escritura que autorizó el Notario de Oviedo don Luis Alfonso Tejuca Pendás el 13 de febrero de 2002, don Juan José Ramón Álvarez Solar y doña María Luisa González Arias, como Administradores de «Álvarez,

González y Compañía, Sociedad Regular Colectiva», elevaron a públicos los acuerdos de la Junta general extraordinaria celebrada el 16 de junio de 2001 sobre transformación en sociedad de responsabilidad limitada.

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Asturias fue calificada con la siguiente nota: «Eduardo López Ángel, Registrador Mercantil de Asturias, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, he resuelto: Denegar su inscripción por mantenerse en su integridad los defectos consignados en la nota de calificación precedente. Contra calificación que antecede cabe recurso ante este Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde la fecha de su notificación, de conformidad con los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. También puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los artículos 19 bis y 275 bis de la citada Ley, en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente. Oviedo, a 12 de noviembre de 2002. El Registrador. Fdo. Eduardo López Ángel».

En la nota a que la anterior se remitía se consignaban los siguientes defectos: «1. Los socios no son los que resultan del Registro, sin que se acrediten debidamente las transmisiones en las titularidades sociales (art. 11 RRM). (Subsanable.) 2. No se acreditan debidamente las representaciones alegadas, ni siquiera la del convocante de la Junta celebrada el 16-VI-01 (art. 6 RRM). (Subsanable.) 3. El pretendido acuerdo de transformación adoptado requiere el consentimiento de todos los socios (arts. 212 y 217 RRM). (Insustanciable.) 4. Art. 4 estatutos. El domicilio que en él se indica no es el que resulta del Registro (art. 1 RRM). (Subsanable.) 5. Art. 5 estatutos. Las cantidades deben expresarse en la unidad monetaria euro (disposición adicional 1.ª.3 Real Decreto 1322/2001, de 30-XI. (Subsanable.) 6. Art. 10 párrafo 2.º de los estatutos. Se habla de Administradores mancomunados cuando la Sociedad cuenta con dos Administradores solidarios sin que se haya previsto estatutariamente otra forma de administración social (art. 57.2 LSRL). (Subsanable.) 7. Art. 10 párrafo 5.º estatutos. Debe aclararse que el Director-Gerente es un apoderado (RDGR 28-II-91). (Subsanable.) 8. Art. 10 párrafo 6.º estatutos. No se pueden limitar las facultades de los administradores ni requerir la firma de ambos cuando son solidarios (art. 63 LSRL y RDGR 2-XII-92). (Subsanable.) 9. Arts. 15, 17, 18, 19 y 20 estatutos. Se habla de Consejo de administración cuando la sociedad cuenta con dos administradores solidarios sin que se haya previsto estatutariamente otra forma de administración social (art. 57.2 LSRL). (Subsanable.)»

III

Don Prudencio Álvarez Morán, en nombre y representación de Álvarez, González y Compañía, Sociedad Regular Colectiva, interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación centrándose en un único defecto de la misma, el que denegaba la inscripción por falta de consentimiento unánime de todos los socios. Que se da una infracción por interpretación errónea de los artículos 212 y 217 del Reglamento del Registro Mercantil y una infracción por falta de aplicación de lo dispuesto en los artículos 392 y 398 del Código Civil, puesto en relación con el pacto decimotercero de la escritura fundacional de la sociedad; ello aparte de las normas que regulan la herencia. Que el Registrador, forma su convicción de la inexistencia del consentimiento de todos los socios, de dos circunstancias, de la no existencia de voto por los herederos de doña Ofelia A. M. y al no haber asistido a la Junta y de la abstención producida por don Baudilio A. F. Que la falta de votación de los herederos de doña Ofelia A. M. no representa más que un 1,78570 % del total del 14,2851 % por lo que habiéndose producido unanimidad del resto de los herederos representan éstos el 12,4994 %, esto es la mayoría. Que lo mismo sucede en el caso de don Baudilio A. F. ya que su participación en la herencia representa tan solo un 5,71425 % del total del 57,143 % de representación social, habiéndose producido la votación unánime del resto de los herederos que representan, pues un 51,42875 % de representación social. Que se está ante una comunidad de bienes regulada por los artículos 392 y siguientes del Código Civil, de aplicación supletoria en el ámbito mercantil (Sentencias del Tribunal Supremo de 31 de enero de 1973; 21 de diciembre de 1965; 17 de diciembre de 1960, y 23 de marzo de 1946). Que existiendo la figura del condominio en el caso presente al que se ha de añadir la conjunción