

puede por menos que calificar entonces el Registrador, a la vista de la resolución judicial y el procedimiento en que se dicta, tal y como resulta reflejado y transcrito en la propia escritura. La cuestión a dilucidar, por consiguiente, es si la demanda interpuesta contra los ignorados herederos equivale al emplazamiento de la masa hereditaria aun no aceptada del titular registral fallecido, en cuya representación por rebeldía, dada la incomparecencia procesal, otorga el Juez la escritura al amparo del procedimiento seguido. No cabe entender, sin embargo, en este caso que la herencia, siendo ignorados los llamados a aceptarla, como masa patrimonial carente transitoriamente de titular, haya sido parte en el proceso, al haberse omitido el procedimiento legalmente establecido al efecto, que prevé la adopción por el Juez de las disposiciones procedentes sobre la seguridad y administración de la herencia, en espera de un heredero definitivo, designando un administrador que la represente (artículos 6-4, 7-5, 540, 790-1, 791-2-2.º, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), con quien sustanciar entretanto el procedimiento, sin que la falta de ese cargo que asuma la defensa jurídica de la herencia pueda entenderse suplida simplemente mediante la demanda y citación genéricas de los causahabientes desconocidos del causante, con independencia del modo o garantías de las citaciones practicadas en los autos, pues no se trata aquí de una eventual tramitación defectuosa (que no compete al Registrador calificar), sino de una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento legalmente previsto, incongruencia entre resolución y procedimiento que sí es materia a la que alcanza la potestad de calificación registral, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

5. Tampoco cabría argumentar en contra de la aplicabilidad tutelar de la calificación registral al presente caso, que no pueden pretender la salvaguarda del Registro quienes no se han acogido a ella inscribiendo su adquisición como herederos del titular registral fallecido, pues precisamente la protección registral implica la preservación de los derechos inscritos a favor de quien, en cualquier momento, acredite ser definitivamente heredero del titular registral difunto, aunque hasta entonces estuviera transitoriamente indeterminado o no fuera conocido.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 27 de octubre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid, 27.

**22136** *RESOLUCIÓN de 28 de octubre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Karl Norbistrath, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca, n.º 2 don Juan José Delgado Herrera, a inscribir una escritura de división horizontal, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la abogada, doña Yolanda Pinto Cebrian, en nombre de don Karl Norbistrath, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca, n.º 2 don Juan José Delgado Herrera, a inscribir una escritura de división horizontal, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

### I

El 6 de julio de 1999, se inscribió en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, n.º 2 una declaración de obra nueva que se describía como «vivienda unifamiliar» con su correspondiente licencia de nueva construcción. El 27 de abril de 2000 se otorgó escritura de división horizontal ante el Notario de Marbella, don Álvaro E. Rodríguez Espinosa, por la que la entidad propietaria de la finca, «Finca Son Vida, S. L.», representada por don Karl Norbistrath, después de describirla como vivienda unifamiliar, la dividía horizontalmente en tres elementos privativos, descritos como

viviendas, diciendo de la señalada con el número tres de orden que es una vivienda en planta alta que linda por todos sus vientos con vuelo del resto de la parcela sobre la parcela que se ha construido destinada a jardín, accesos y ensanches, salvo por el lindero del fondo, que lo hace con resto de parcela por donde tiene su acceso.

### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, mereció la siguiente calificación: «Calificado el precedente documento, cuyos datos de presentación constan en la portada del mismo, y tras examinar el contenido del Registro, el Registrador que suscribe suspende la práctica de la inscripción de la división horizontal que en el mismo se solicita por observarse los siguientes defectos que se estiman subsanables: a) Al declararse la obra nueva de la vivienda que se divide horizontalmente se otorgó la correspondiente licencia municipal para la construcción de una vivienda unifamiliar, según consta al margen de su inscripción 1.ª, y por la escritura presentada dicha vivienda se convierte en plurifamiliar, sin acreditarse la obtención de la licencia municipal a que se refiere el artículo 1.º de la Ley 10/1990 de 23 de octubre, sobre Disciplina Urbanística. b) Y que no se especifica si la parte determinada número Tres de Orden, tiene salida a la vía pública ó a un elemento común, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y en el artículo 396 del Código Civil. No se toma anotación de suspensión al no haberse solicitado. Contra esta nota cabe interponer recurso gubernativo ante el Excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Baleares en los términos previstos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su reglamento. Palma a 20 de agosto de 2001. El Registrador. Fdo.: Juan José Delgado Herrera.»

### III

Contra la anterior calificación se alzó doña Yolanda Pinto Cebrian, en nombre y representación de don Karl Norbistrath y alegó: 1. Con relación al primer defecto, hay que señalar que no está prohibido, ni es exigible la licencia de obras para que se constituya la finca en régimen de propiedad horizontal. Sólo en la declaración de obra nueva y en las parcelaciones se exige la previa licencia por la Ley Urbanística, No hay división material o modificación estructural de la vivienda, únicamente constitución del régimen de propiedad horizontal como un derecho abstracto. En este sentido se expresa la Resolución de 18 de julio de 1996. 2. Con respecto al segundo defecto de la nota de calificación, hay que señalar que en la escritura de división horizontal, cuando se refiere a la entidad número tres, se especifica que por el lindero del fondo de ésta, linda con resto de la parcela por donde tiene su acceso. Según la norma general de la propiedad horizontal, todo es común salvo lo que se describe expresamente como privativo.

### IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: 1. En cuanto al primero de los defectos señalados en la nota, en este caso concreto, es necesario acreditar la obtención de la correspondiente licencia prevista en el artículo 1.º de la Ley 10/1990, de 23 de octubre de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares sobre Disciplina Urbanística, en relación con el apartado 10.º del artículo 2 de la misma Ley. La Resolución de 18 de julio de 1996 se refiere a un caso distinto pues ahí el Registrador denegaba, no suspendía, porque consideraba que una vivienda unifamiliar no podía ser objeto de división horizontal. En el presente recurso el Registrador sólo ha pedido que se acredite la oportuna licencia. 2. En cuanto al segundo de los defectos señalados, el requisito no se cumple con la expresión genérica que se ha utilizado en este caso, sino que el principio de especialidad y determinación exige que se especifique de manera concreta dicho acceso. Hay que tener en cuenta, además, la descripción que del edificio consta en el Registro y se reproduce en la escritura: «la planta baja y la planta piso se comunica por medio de escalera interior».

### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares dictó auto desestimando el recurso y confirmando la nota del Registrador.

### VI

La recurrente, en nombre y representación de don Karl Norbistrath apeló el anterior auto reiterando sus alegaciones.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 33 y 148 de la Constitución Española, 348, 396, 400 y 401 del Código Civil, 8 de la Ley Hipotecaria, 1 y 2 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, sobre Disciplina Urbanística de las Islas Baleares, 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 y las Resoluciones de 18 de julio de 1996 y 16 de octubre de 2002.

1. Se debate en el presente recurso acerca de si es inscribible la división horizontal de una «vivienda unifamiliar». El Registrador considera que es necesario acreditar la obtención de la oportuna licencia. Además, como ulterior defecto, observa el Registrador en su calificación que, en uno de los elementos privativos no se expresa que tenga salida a la vía pública o a un elemento común.

2. En cuanto al primer defecto, la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992. Se fundaba en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas. Esta misma sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española). Así pues, corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de las Islas Baleares) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo. Esta es la solución a la que llega la Resolución de 16 de octubre de 2002 para un caso muy similar al del presente recurso. Allí, la calificación del Registrador se fundaba exclusivamente en el artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio y la Resolución decía que «había que concluirse que el precepto invocado para suspender la inscripción ahora cuestionada, sólo puede tener operatividad en territorio de aquellas Comunidades Autónomas cuyas leyes hayan establecido expresamente la necesidad de licencia municipal». En el caso ahora debatido, el Registrador funda su calificación en la legislación autonómica, al referirse al artículo 1.º de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística. En el informe en defensa de su nota, relaciona el precepto con el número 10 del artículo 2 de la misma Ley, con lo que, al menos formalmente, se cumple el requisito previo que entendía la Resolución de 16 de octubre de 2002 debía darse (sin perjuicio de que el fundamento debiera haberse basado también en la norma estatal ya que ambas son necesarias para que el Registrador deba suspender la inscripción). Así pues, el problema se limita a determinar si la constitución del régimen de propiedad horizontal sobre un edificio levantado con una licencia que autorizaba la obra de una vivienda unifamiliar es acto que, de acuerdo con la legislación autonómica aplicable, en este caso, la de las Islas Baleares, se halla sujeto a licencia. El artículo 1.º de la Ley de Disciplina Urbanística balear, que cita el Registrador en su nota, se limita a definir qué se entiende por licencia. El artículo 2 enumera qué actos están sujetos a ésta y, entre ellos, no se encuentra aquel al que se refiere el presente recurso. El número 10 del artículo 2, al que recurre el Registrador en su informe, se refiere a «la modificación del uso de los edificios a las instalaciones en general» y, en el presente caso, la constitución de un régimen de propiedad horizontal no implica ninguna modificación de uso desde el momento en que residencial era y residencial sigue siendo y mucho menos puede implicar una modificación de las instalaciones en general ya que la constitución de un tal régimen no implica, por sí mismo, alteración física alguna.

3. En cuanto al segundo defecto, la descripción del elemento privativo número tres dice con paladina claridad que tiene su acceso por el lindero del fondo a través del resto de parcela, que es elemento común indubitado y, por lo tanto, tal y como ha sido formulado, no puede ser mantenido.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y debe, por tanto, revocarse la nota del Registrador y el auto apelado.

Madrid, 28 de octubre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

## MINISTERIO DE HACIENDA

**22137** *RESOLUCIÓN de 1 de diciembre de 2003, de Loterías y Apuestas del Estado, por la que se hacen públicos la combinación ganadora, el número complementario y el número del reintegro de los sorteos de la Lotería Primitiva celebrados los días 27 y 29 de noviembre de 2003 y se anuncia la fecha de celebración de los próximos sorteos.*

En los sorteos de la Lotería Primitiva celebrados los días 27 y 29 de noviembre de 2003 se han obtenido los siguientes resultados:

Día 27 de noviembre de 2003:

Combinación ganadora: 46, 32, 35, 42, 8, 14.

Número complementario: 10.

Número del reintegro: 3.

Día 29 de noviembre de 2003:

Combinación ganadora: 12, 14, 16, 38, 35, 1.

Número complementario: 8.

Número del reintegro: 3.

Los próximos sorteos que tendrán carácter público se celebrarán los días: 4 y 6 de diciembre de 2003, a las 21,30 horas, en el Salón de sorteos de Loterías y Apuestas del Estado, sito en la calle de Guzmán el Bueno, 137, de esta Capital.

Madrid, 1 de diciembre de 2003.—El Director General, José Miguel Martínez Martínez.

## MINISTERIO DEL INTERIOR

**22138** *RESOLUCIÓN de 10 de noviembre de 2003, de la Dirección General de Extranjería e Inmigración, por la que se dispone la publicación de la concesión de financiación de proyectos para el ejercicio 2003, en aplicación del artículo 9 del Fondo Europeo para los Refugiados, convocado por Resolución de 7 de mayo de 2003.*

En cumplimiento de lo dispuesto en el punto V de la Resolución de 7 de mayo de 2003, de esta Dirección General de Extranjería e Inmigración, por la que se acuerda hacer pública la convocatoria de propuestas para la financiación por el Fondo Europeo para los Refugiados en el ejercicio 2003 («Boletín Oficial del Estado», de 22 de mayo), y vista la propuesta formulada por la Comisión Interministerial de Asilo y Refugio, se procede a la publicación de las financiaciones concedidas que figuran en el anexo que acompaña a la presente resolución.

Mediante comunicación individualizada se notificará a las entidades solicitantes las resoluciones adoptadas.

Madrid, 10 de noviembre de 2003.—El Director General, Manuel Pérez Gómez.