

1. En cuanto al primer defecto, la Orden del Ministerio de Justicia de 19 de julio de 1999, tiene por finalidad desarrollar la Ley 29/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles en virtud de la propia habilitación legislativa para tal fin contenida en la disposición adicional 2.ª de la propia ley. Las normas dictadas como consecuencia de la habilitación legislativa tienen la consideración de verdaderos Reglamentos, informados incluso en ellas el Consejo de Estado, aunque adopten al forma de Ordenes Ministeriales y no de Reales Decretos. Por tanto, mientras no se declare su nulidad, por no ajustarse a la delegación legislativa o por cualquier otra causa, por los Tribunales, deben ser aplicadas en cumplimiento del principio de legalidad, que se extiende a toda norma jurídica y es esencial en los Registros de seguridad jurídica. Por eso, los modelos oficiales aprobados por este Centro Directivo, impuestos por la Orden de 19 de julio de 1999 son el único medio para que los contratos accedan al Registro de Bienes Muebles, salvo claro está que consten en escritura pública con el contenido mínimo impuesto por la Ordenanza. En este el caso, no se ha acudido ni a una cosa ni a otra, en la medida en que el título presentado no es un modelo oficial, ni una escritura pública con los requisitos mínimos de la Ordenanza. Por tanto, este defecto debe ser confirmado.

2. En relación al segundo defecto, la calificación registral no contraviene lo dispuesto en los artículos 14, 15 y 16 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, ya que una cosa es la responsabilidad de aquellos que celebren contratos en nombre de la sociedad aun no inscrita o la fecha en que darán comienzo las operaciones sociales, y otra muy distinta cuando la sociedad adquiere personalidad jurídica corporativa como tal Sociedad de Responsabilidad Limitada. Para poder inscribir bienes a nombre de tal Sociedad de Responsabilidad Limitada es preciso la inscripción previa de la sociedad en el Registro Mercantil (cfr. artículo 383 Reglamento Hipotecario, aplicable supletoriamente al Registro de Bienes Muebles); cabría la posibilidad, tal y como se deduce de la Resolución de este Centro Directivo de 20 de abril de 2000, de que la inscripción podría practicarse a favor de los socios como integrantes de la sociedad en formación, siempre que el presentante lo solicitara así, cosa que no ha ocurrido, pero podría hacer ahora. Por lo que este defecto debe ser igualmente confirmado, con la matización resultante de la anterior consideración.

En consecuencia esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados podrán interponer recurso gubernativo ante el Juzgado de lo civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el Registro de Bienes Muebles, dentro del plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación de la presente Resolución, siendo de aplicación las normas del juicio verbal; todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria, redactados por Ley 24/2001 de 27 de diciembre.

Madrid, 26 de enero de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de Bienes Muebles de Almería.

## 3822

*RESOLUCIÓN de 27 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banco de Valencia, S. A.», contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles de Almería, don Tesifón Joya Pérez, a inscribir un contrato de arrendamiento financiero.*

En el recurso gubernativo interpuesto por D. Carlos García Molina, en nombre de «Banco de Valencia, S. A.», C.I.F A-46002036, contra la negativa del Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Almería, D. Tesifón Joya Pérez.

### Hechos

#### I

Con fecha 21 de julio de 2004, se presentó en el Registro de Bienes Muebles de Almería un contrato de arrendamiento financiero suscrito entre el «Banco de Valencia S. A.» y D.ª Ana María Blanes Arrufat.

#### II

Con fecha 29 de julio de 2004, el citado contrato fue calificado con la siguiente nota: «El Registrador de Bienes Muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con el artículo 16 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes

Muebles, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, por adolecer dicho documento de los siguientes defectos: 1) Para poder inscribirse este contrato han de presentarse en el modelo oficial aprobado por la Dirección General de los Registros y del Notariado y además ha de contener todas las circunstancias que para su inscripción se establecen en la Orden 19 de julio de 1999. Artículo 10 y 17 de la Ordenanza y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29, 30, 31 de enero de 2004 y artículo 11 de la misma Ordenanza. Contra la presente calificación cabe interponer recurso en este Registro de Bienes Muebles para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria (redactado por la Ley 24/2001), también puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones de conformidad con los artículos 19 bis y 275 bis de la citada Ley y el Real Decreto 139/2003 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. Almería, 29 de julio de 2003. El Registrador. Firma ilegible».

#### III

D. Carlos García Molina, en representación de «Banco de Valencia, S. A.», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1. Que en cuanto al primero de los defectos, la calificación expresada no se halla ajustada a derecho, no existiendo disposición legal alguna que permita denegar la inscripción pretendida. El documento presentado es un documento público. Son de resaltar las resoluciones de 30 y 31 de enero de 2004 promovidas por esta misma entidad, en las que el Centro Directivo dispone que el único medio para que los contratos de arrendamiento financiero accedan al Registro de Bienes Muebles son los modelos oficiales, salvo que consten en escritura pública, con los requisitos de la Ordenanza, siendo el documento presentado un documento público. 2. Que por lo que se refiere a la omisión de los datos de inscripción de la entidad arrendataria es evidente que se trata de un requisito no exigible, de conformidad con cuanto se establece en la normativa reguladora y en particular con arreglo a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles, de 13 de julio de 1998, entre cuyos requisitos no consta la exigencia del mismo. 3. Que la Disposición Adicional 1.ª de la Ley 28/1998, de 13 de julio, y la Disposición Adicional 7.ª de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito, señalan que los bienes muebles que reúnan las características señaladas en el artículo 1.º, podrán ser inscritos en el Registro si reúnen los requisitos del artículo 15. La oponibilidad frente a terceros de las reservas de dominio y prohibiciones de disponer en los contratos sujetos a esta ley, será necesaria su inscripción en el Registro. Los artículos 6 y 7 disponen respectivamente, la necesidad de que estos contratos consten por escrito y los requisitos que deben contener, sin que en ningún momento se imponga la aprobación de los contratos por la referida Dirección General. 4. Que en el caso que nos ocupa el contrato reúne los requisitos de los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 del Reglamento Hipotecario. 5. Solo la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos aprobada por Orden Ministerial de 19 de julio de 1999, establecen en su artículo 10 que para que puedan ser inscritos los contratos a los que se refieren los artículos 2 y 4 de la misma Ordenanza, deberán constar en modelo oficial aprobado por la Dirección General de los Registros y del Notariado. La disposición carece de sustento legal alguno, su rango es inferior a la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles, en cuya Disposición Adicional 1.ª se regula el contrato de arrendamiento financiero, cumpliendo el documento cuya inscripción se trata los requisitos los requisitos de la Ley y el Reglamento Hipotecario. El artículo 6 de la Ley Orgánica del Poder Judicial determina que los Jueces y Tribunales no aplicarán reglamentos o cualquier disposición contrarios a la Constitución, a la Ley o al principio de jerarquía normativa y lo mismo debe hacer esta Dirección General a tenor de lo expuesto. En este sentido se pronuncia en resolución de fecha 23 de octubre de 2002. Solicita que se deje sin efecto la calificación recurrida, ordenando la inscripción del contrato de arrendamiento financiero, se impongan las costas al Registrador, y se instruya el oportuno expediente para depurar sus responsabilidades por ignorar las resoluciones del Centro Directivo.

#### IV

Con fecha 22 de septiembre de 2004 el Registrador de Bienes Muebles de Almería en defensa emitió informe y envió todo lo actuado a la Dirección General de los Registros y del Notariado para su resolución.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 82 de la Constitución Española; 8 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento; artículo 7.12 de la Ley 28/1998, de 13 de julio,

su Disposición Adicional 2.<sup>a</sup>; artículos 2, 4, 10, 11.6.º b), 11.10.º, 17 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de noviembre de 1999, de 30 y 31 de enero de 2004.

En el presente recurso se solicita por parte del recurrente que se revoque la calificación negativa por ser inaplicable la Ordenanza de 19 de julio de 1999, que exige la utilización de los modelos oficiales aprobados por este Centro Directivo.

1. En cuanto al primer defecto, la Orden del Ministerio de Justicia de 19 de julio de 1999, tiene por finalidad desarrollar la Ley 29/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, en virtud de la propia habilitación legislativa para tal fin contenida en la Disposición Adicional 2.<sup>a</sup> de la propia ley. Las normas dictadas como consecuencia de la habilitación legislativa tienen la consideración de verdaderos Reglamentos, informados incluso en ellas el Consejo de Estado, aunque adopten la forma de Ordenes Ministeriales y no de Reales Decretos. Por tanto, mientras no se declare su nulidad, por no ajustarse a la delegación legislativa o por cualquier otra causa, por los Tribunales, deben ser aplicadas en cumplimiento del principio de legalidad, que se extiende a toda norma jurídica y es esencial en los Registros de seguridad jurídica. Por eso, los modelos oficiales aprobados por este Centro Directivo, impuestos por la Orden de 19 de julio de 1999 son el único medio para que los contratos accedan al Registro de Bienes Muebles, salvo claro está que consten en escritura pública con el contenido mínimo impuesto por la Ordenanza. En este el caso, no se ha acudido ni a una cosa, ni a la otra, en la medida en que el título presentado no es, ni modelo oficial, ni escritura pública con los requisitos mínimos de la Ordenanza. Por tanto, el defecto debe ser confirmado.

En consecuencia esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados podrán interponer recurso gubernativo ante el Juzgado de lo civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el Registro de Bienes Muebles, dentro del plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación de la presente Resolución, siendo de aplicación las normas del juicio verbal; todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria, redactados por Ley 24/2001 de 27 de diciembre.

Madrid, 27 de enero de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de Bienes Muebles de Almería.

### 3823

*RESOLUCIÓN de 28 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Irún, don José-Luis Carvajal García-Pando, contra la negativa del registrador de la propiedad de Donostia-San Sebastián, n.º 7, don Alberto Montes O'Connor a inscribir una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Irún, D. José-Luis Carvajal García-Pando, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Donostia-San Sebastián, n.º 7, D. Alberto Montes O'Connor a inscribir una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.

#### Hechos

##### I

El 16 de julio de 2003, ante el Notario de Irún, D. José-Luis Carvajal García-Pando fue otorgada escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.

##### II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Donostia-San Sebastián n.º 7, fue calificada con la siguiente nota: «Antecedentes de hecho: 1.-Con fecha 26 de noviembre de 2003 ha sido nuevamente presentada la escritura que es objeto de calificación. 2.-En el título se declara la construcción ya finalizada de un edificio, previo derribo del existente anteriormente, y su división en régimen de propiedad horizontal. 3.-Se incorpora certificación municipal que acredita el otorgamiento de la oportuna licencia de construcción, así como otra expedida por el Sr. Arquitecto D. Josu L. I. acreditando que la obra ha sido terminada de conformidad al proyecto para el que se obtuvo la licencia. También queda incluida póliza del seguro obligatorio. Se adjunta licencia de derribo. 4.-En la certificación municipal se menciona el previo acuerdo municipal de conceder a la otorgante de licencia para segregar una parcela de 41,77 metros cuadrados a partir de una

parcela de 285,50 metros cuadrados y aceptar la cesión de lo segregado en compensación del 10 %. 5.-Al elemento privativo designado como número cinco: Vivienda letra A de la planta segunda del edificio número veintidós de la calle Santiago Irún, se le asigna como anejo el jardín sito en la planta posterior del edificio que ocupa una superficie de ciento dos metros cuadrados. No se acredita el otorgamiento de licencia para segregar este jardín o la innecesariedad de su otorgamiento. Tales hechos han de ser tomados en consideración con los siguientes Fundamentos jurídicos: 1.-El artículo 47 del Reglamento Hipotecario admite la inscripción de segregaciones o de actos relativos al resto de finca matriz, tras haber tenido lugar una o varias segregaciones previas, aunque no hayan tenido acceso al Registro tales segregaciones previamente realizadas. Por tanto, en el caso presente podría practicarse la inscripción de obra nueva y división horizontal afectante al resto de la finca tras la segregación de lo que ha debido ser objeto de cesión al Ayuntamiento, aunque esta cesión previa no haya sido inscrita. 2.-El artículo 2 de la Constitución Española, tras reconocer el derecho a la propiedad privada, añade que la función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las Leyes. Así, se estima que el contenido y extensión del derecho de propiedad, es decir, el objeto y facultades integrantes del dominio, es susceptible de ser delimitado y precisado por normas dictadas para proteger el interés social, como lo son las de carácter urbanístico. Sin embargo la titularidad del derecho de propiedad y su organización jurídica corresponden exclusivamente al Derecho Privado. Por esta razón se estiman inconstitucionales (R. 18/07/1996 y otras) las disposiciones o de planeamiento que limitan o prohíben el derecho del propietario a instrumentar u organizar su titularidad dominical según las distintas vías que el derecho privado le reconoce, y en concreto mediante la división horizontal del inmueble. 3.-El artículo 396 cita el suelo como uno de los elementos comunes del edificio, objeto de copropiedad. No obstante, la D.G.R.N. ha reconocido la posibilidad de que determinados espacios de suelo tengan la condición de elemento privativo objeto de propiedad separada y especial de condueños determinados. 4.-En estos casos, la constitución del inmueble en propiedad horizontal no se limita a organizar la copropiedad, sino que tiene un efecto auténticamente divisorio del espacio común, suponiendo una alteración del objeto de condominio, ya que la cotitularidad permanece solo sobre determinados espacios de suelo, siendo otros de propiedad exclusiva e independiente. Esta llamada «propiedad horizontal» tumbada» permite, sin necesidad de segregación o división material, la parcelación urbanística. De hecho ha sido con frecuencia la técnica jurídico-civil empleada para la ordenación de urbanizaciones privadas en las que la propiedad de una parcela lleva anejo el derecho de copropiedad sobre construcciones o instalaciones comunes. 5.-Por tal razón, la división horizontal en el caso de que parte del suelo tenga la condición de elemento susceptible de propiedad separada y especial, modifica el objeto del derecho de propiedad, y queda sujeta a las limitaciones que impide la legislación urbanística. 6.-El artículo 259.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, cuya vigencia avalan la STC de 20 de marzo de 1997 y la Ley 6/1998, de 13 de abril, establece que los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Por lo que, en consideración a los anteriores hechos y fundamentos jurídicos, califico positivamente la escritura con excepción de la configuración como anejo privativo del elemento número cinco del jardín sito en la planta posterior del edificio que ocupa una superficie de ciento dos metros cuadrados, en tanto no sea cumplido el requisito indicado en el anterior apartado 6.-Si sería inscribible la asignación al mismo departamento del uso exclusivo y excluyente del jardín, sin perjuicio de su carácter de elemento común. No se practica la inscripción parcial de obra nueva en tanto no sea solicitada por el presentante. En aplicación del artículo 323 de la Ley Hipotecaria queda automáticamente prorrogada la vigencia del asiento de presentación por plazo de sesenta días desde la fecha de la última notificación que tenga lugar de la calificación expresada en este escrito, así como la de los demás asientos conexos o contradictorios que eventualmente se hubiesen extendido. Contra la presente calificación registral cabe interponer recurso conforme a lo establecido en el artículo 19 bis, 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación de esta calificación, sin perjuicio del derecho de los interesados a solicitar al Registrador del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria nueva calificación de este mismo título. San Sebastián a 14 de diciembre de dos mil tres. El Registrador. Firma ilegible».