

tiempo y forma recurso gubernativo contra la calificación del Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia y, por sustitución, del Registrador de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera, a que contrae y consta en la nota mencionada. que de su interposición se dé conocimiento al referido Sr. Registrador, a efectos de la extensión de la correspondiente nota marginal y en definitiva, apreciando la procedencia de este recurso, dictar Resolución ordenando la inscripción de la referida escritura pública de compraventa en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia».

Por consiguiente, y bajo la premisa de que, en aquellos supuestos en que se haya solicitado una segunda calificación del título por parte del Registrador sustituido, el recurso se interpone contra la calificación del Registrador sustituido (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), teniendo en cuenta el tenor literal del *petitum* y la ulterior tramitación del recurso realizada por el Registrador de Medina Sidonia, la presente resolución se centrará en la calificación emitida por este último.

3. Sobre la cuestión básica que plantea este recurso, este Centro Directivo ha tenido ya la ocasión de manifestar, con carácter general, que 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, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas; no obstante, 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.ª de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Andalucía) 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.

4. Así las cosas, para resolver este recurso se hace preciso acudir a la legislación urbanística dictada por la Comunidad Autónoma de Andalucía, contenida en los preceptos citados en los «Fundamentos de Derecho». Del examen de la citada legislación sustantiva andaluza, resulta de especial relevancia el artículo 66, cuando considera, como actos reveladores de una posible parcelación urbanística, aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable; sin olvidar otros preceptos como: –el art. 68.2 del mismo cuerpo legal: «En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas»; –el artículo 66.3: «Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente»; –o el artículo 66.4 de la citada Ley, cuando establece que las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación, y que la no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, «sin necesidad de acto aplicativo alguno». Precepto, este último, que impone, como lógica consecuencia, una mayor rigor a la hora de examinar aquellos títulos que pretendan otorgarse, e inscribirse, sin cumplir esos controles previos; controles que, por lo demás, tienen pleno encaje –reforzándolo– en el cometido que, en pro de la seguridad jurídica preventiva, Notarios y Registradores han de desempeñar.

Por ello, habrá que estar en cada caso a la legislación urbanística de cada Comunidad Autónoma, pudiendo llegarse a soluciones diferentes en base a la diversidad normativa de carácter sustantivo.

5. Es, en suma, la propia legislación sustantiva que resulte aplicable, la que ha determinar qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, teniendo el citado Reglamento de desarrollo de la Ley Hipotecaria un carácter meramente adjetivo y procedimental; por ello, los conceptos que, «en clave hipotecaria», se emplean en los artículos 78 y 79 del Real Decreto 1083/97, han de ser examinados, y adaptados, a las normas autonómicas sustantivas que resulten de aplicación; de lo contrario, se llegaría al absurdo de impedir la aplicación de dicha normativa autonó-

mica por la sola –y nominalista– razón de emplear esta última una terminología («parcelación ilegal»; «actos reveladores de una posible parcelación urbanística») más amplia que la tradicionalmente empleada en el ámbito hipotecario (división y segregación), y que engloba, en orden a la finalidad que dicha legislación urbanística está llamada a desempeñar, actos que, en muchos casos, para nada serían actos de segregación o división en sentido estricto (hipotecario). Añádase también a lo anterior que, en materia de urbanismo, la actividad de Notarios y Registradores viene a tener, en cierto modo, un carácter complementario a la actividad de la administración, reforzando el control de legalidad; legalidad que –no lo olvidemos– ha de examinarse, esencialmente, en clave de legislación autonómica.

En el caso que nos ocupa, si bien hay que poner de relieve la muy escasa motivación de las calificaciones recaídas, no es menos cierto que la comunicación en su día practicada a la Entidad Local, ha desembocado en una resolución (acto administrativo); resolución que, sin perjuicio de los recursos administrativos o contenciosos que contra ella procedan, goza, ex lege, de una presunción de validez (cfr. art. 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común). Por ello, de dicho acto administrativo comunicado al Registro de la Propiedad, han de seguirse las consecuencias previstas en la norma procedimental aplicada en la calificación (art. 79.3 del citado Real Decreto 1093/97).

Esta Dirección General ha acordado desestimar 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, 23 de julio de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia (Cádiz).

16948

RESOLUCIÓN de 23 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la casa n.º 14, de la Plaza Salamero de Zaragoza, frente a la negativa del registrador de la propiedad de dicha ciudad, a inscribir un acta de protocolización de los acuerdos adoptados en la Junta de la Comunidad.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Eudaldo Casanova Surroca, en su calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios de la casa número 14 de la Plaza Salamero de Zaragoza, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, don Pedro Fernández Boado y García Villamil, a inscribir un acta de protocolización de los acuerdos adoptados en la Junta de la Comunidad, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Mediante acta de 30 de junio 2000 autorizada por el Notario de Zaragoza don Ildefonso Palacios Rafoso, se protocolizó el acuerdo de la Junta de la Comunidad de Propietarios de la casa número 14 de la Plaza Salamero de Zaragoza, adoptado el 14 de octubre de 1982, relativo a la modificación de los Estatutos por los que se rige la Comunidad, e instada con el fin de subsanar la inscripción parcial que se efectuó en su día.

II

Presentada copia del acta en el citado Registro, fue objeto de la siguiente calificación: «Suspendida la inscripción de la presente Acta por el defecto subsanable de que resultando del Registro la existencia de propietarios posteriores a la fecha de la Junta de 14 de Octubre de 1982 aprobatoria de los acuerdos de los que se certifica, no consta su consentimiento para que exista la unanimidad que exige el Artículo 17.º de la Ley de Propiedad Horizontal y que es necesaria para que la rectificación estatutaria puedan acceder al Registro. Denegada la inscripción de los acuerdos Tercero, Cuarto, Quinto y Sexto, por no contener normas estatutarias conforme al párrafo 3.º del Artículo 5.º de la Citada Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto se refieren a la forma de ejecutar unos acuerdos y a simples disposiciones de régimen interior incluidas en el Artículo 6.º de la

citada Ley. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el Excelentísimo Señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de cuatro meses, a contar desde esta fecha, en los términos prevenidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 113 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Zaragoza, a 3 de octubre de 2000. El Registrador. Fdo. Pedro Fernández Boado».

III

Don Eudaldo Casanova Surroca interpuso recurso gubernativo frente a la calificación registral, con apoyo en los siguientes argumentos: 1.º) Que lo único que se pretende es inscribir unos acuerdos comunitarios con el fin de que puedan tener publicidad frente a terceros a partir de su fecha de inscripción; 2.º) Que al tiempo de adoptarse el acuerdo en 1982 se respetaron las normas del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, requisitos exigibles para la adopción del acuerdo, pero que no son aplicables para su inscripción; 3.º) Que el acuerdo es único y debe inscribirse en su totalidad; 4.º) Que no existe plazo alguno para la inscripción de los acuerdos comunitarios.

IV

El 5 de febrero de 2001 el Registrador emitió su informe. Mediante Auto de 15 de febrero de 2001, el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón confirmó la nota de calificación del Registrador. El 8 de marzo de 2001 don Eudaldo Casanova Surroca interpuso recurso de apelación ante el Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 3, 5, 17 de la Ley de Propiedad Horizontal; los artículos 8, 13, 17, 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero de 1999.

1. Se debate en el presente recurso sobre la posibilidad de inscribir en el año 2000 un acta de protocolización de acuerdos de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal adoptados en 1982 por unanimidad en Junta de los dueños de entonces por los que se modificaban los estatutos de la comunidad. El Registrador suspende la inscripción porque, aparte otros defectos, constando en el Registro de la Propiedad la existencia de propietarios que adquirieron su elemento privativo con posterioridad a la fecha de la Junta no consta sus consentimiento para que tal rectificación estatutaria pueda acceder al Registro.

2. El defecto debe ser confirmado. Tratándose de modificar los estatutos de un edificio en régimen de propiedad horizontal y apareciendo inscritos en el Registro derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos debatidos, es necesario que dicha modificación cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. artículos 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y 13, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria).

3. Examinado el primer defecto impeditivo de la inscripción, no procede entrar en el resto de los defectos alegados por el Registrador.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado.

Madrid, a 23 de julio de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Zaragoza.

16949 RESOLUCIÓN de 23 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Marpal Medic, S. L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 8, de Barcelona, a inscribir una escritura de compraventa en ejercicio de derecho de opción de compra.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco López Zarza, como administrador de la compañía «Marpal Medic, S. L.», contra la negativa del Titular del Registro de la Propiedad número ocho de Barcelona, don Ramón Modesto Vicente Caballero, a inscribir una escritura de compraventa en ejercicio de derecho de opción de compra.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Daniel Tello Blanco el 23 de enero de 2003 (protocolo 237) y otorgada, de una parte, por el Ilmo. Magistrado Juez Titular del Juzgado 35 de los de Barcelona (al amparo de lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil) en nombre y representación, y por rebeldía, de la mercantil «El Zopilote, S. L.»; y de otra, por don Francisco López Zarza, en representación (como administrador único) de la sociedad «Marpal Medic, S. L.», se formalizó la venta por parte de la primera de dichas sociedades a la segunda, de tres inmuebles, dos de ellos inscritos en el registro de la propiedad número ocho de los de Barcelona, fincas registrales números 9951-N (vivienda), 9.861-10-N (participación indivisa del local sótanos), y otro inscrito en el Registro de la Propiedad número doce de los de dicha Ciudad. En el expositorio de la escritura, se reflejaban los siguientes antecedentes:

a) Que mediante escritura pública autorizada el 3 de febrero de 1994 (protocolo 409), por el Notario que fue de Barcelona don José Alicarte Domingo, la compañía El Zopilote, S. L. (luego demandada), había concedido a la mercantil «Marpal Medic, S. L.» (luego demandante), un derecho de opción de compra sobre los tres citados inmuebles. b) Que la opción se concedía por plazo de cuatro años contados a partir del día de hoy, estipulándose los particulares correspondientes al ejercicio de la opción, su notificación y el precio a satisfacer en tal caso (un global de dos millones quinientas mil pesetas, que se distribuía entre las tres fincas registrales). c) Se reseñaban, igualmente, diversas vicisitudes en orden al ejercicio de la opción, que desembocaron en la presentación de la demanda (fecha el 7 de mayo de 1998) que da origen al procedimiento sustanciado ante el Juzgado de Primera Instancia número 35 de los de Barcelona (Autos 397/98-A) y que culmina con la sentencia dictada por el Titular de dicho Juzgado en fecha 17 de abril de 2002 (antecedente inmediato de la escritura negativamente calificada). d) Por lo que se refiere a dicha sentencia, se insertó en dicha escritura: 1) El fundamento jurídico cuarto, de este tenor: «Tal y como aparece reflejado en la contestación a la reconvencción el contrato de opción de compra se firmó como sistema para saldar una importante deuda existente entre los gestores de hecho o de derecho de las sociedades litigantes, la parte demandante al contestar a la reconvencción aporta la referencia documental de una serie de entregas de dinero documentadas por medio de cheques que resultaron impagos; el legal representante de El Zopilote, S. L. indica al contestar a la posición tercera indica —sic— que se interesaba hacer una venta por falta de tesorería, reconoce la existencia de una deuda personal con el Sr. Zarza que dice cancelada en 1998, incluso se indica en la posición 9 que había una transacción y que por eso no acudieron al notario; sin embargo no hay prueba alguna de la realidad de esa cancelación de la deuda. En definitiva en la determinación del precio de los inmuebles se tuvieron en cuenta deudas existentes entre distintas personas físicas que de hecho o de derecho instrumentaban a las sociedades que hoy litigan como vehículo para vestir sus relaciones personales. La parte demandante/reconvenida acredita indiciariamente la complejidad de las relaciones que unían a las partes y el demandado/reconviniente al confesar ha indicado que existían deudas que dice saldadas pero que no justifica su liquidación pese a ser muy elevada. En definitiva debe estimarse la demanda y desestimarse la reconvencción al considerar que el precio fue fijado en atención a las deudas que dice saldadas pero que no justifica su liquidación pese a ser muy elevadas. En definitiva debe estimarse la demanda y desestimarse la reconvencción al considerar que el precio fue fijado en atención a las deudas existentes entre el Sr. Bofill y el Sr. Zarza y que, por tanto, el establecimiento de un precio sensiblemente inferior al del mercado no causaba una verdadera lesión el demandado». 2) Y el fallo: «estimando la demanda interpuesta por la representación en autos de la mercantil Marpal Medic, S. L., se condena a la mercantil S. L. a otorgar escritura pública de compraventa a favor del actor de las siguientes fincas., conforme al contrato de opción de compra firmado por las partes el día 3 de febrero de 1994, indicando que si no otorga la escritura se otorgará por el Juez a costa del demandado».

II

La escritura fue objeto de varias presentaciones, y calificaciones, en el citado Registro, hasta que recayó finalmente la que se transcribe y contra la que se interpone el recurso: «Registro de la Propiedad n.º 8 de Barcelona. Notificación. Presentante: D. Francisco López Zarza Autorizante: D. Daniel Tello Blanco. Autorizada: 23-1-2003. N.º Protocolo: 237. Asiento: 833-82. Fecha presentación: 25-11-2004. Nota de calificación. Calificado el precedente documento junto con testimonios judiciales de la Sentencia de 17 de abril de 2002 del Juzgado de Primera Instancia n.º 35 de Barcelona —Autos 397/1998A— y de la sentencia N.º 772 de 24 de noviembre de 2003 —Rollo 238/20038—, conforme en lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de la propia ley y de su Reglamento y en