

aceptar la donación, porque conocen antes la revocación de la misma por la donante, en tanto que en el caso de las dos terceras partes restantes, los donatarios llegan a aceptar la donación, pero antes de llegar la misma a conocimiento de la donante, ésta revoca la donación fundada precisamente en que la misma no ha sido perfeccionada por cuanto la donante no ha tenido conocimiento de la aceptación de los donatarios.

2. La doctrina científica y la Jurisprudencia del Tribunal Supremo se han planteado desde hace tiempo la coordinación entre los artículos. 623 y 629 del Código Civil, es decir, sobre si la donación se perfecciona desde el momento que el donatario acepta la misma, o, por el contrario, si es preciso que el donante tenga conocimiento de la aceptación por el donatario. Parte de la doctrina y la Jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 8 de abril de 1926, 22 de enero de 1930, 7 de marzo de 1932, 1 de diciembre de 1948 y 13 de noviembre de 1962) estiman que es necesario el conocimiento del donante para que se perfeccione la donación, aunque muchas veces, como se ha dicho, sin el propósito de decidir si la donación existe desde que es aceptada o desde que el donante conoce la aceptación, y en este sentido se pronunció también la Resolución de este Centro Directivo de 16 de abril de 1910. Otra parte de dicha doctrina y Jurisprudencia (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de abril de 1896, 1 de diciembre de 1964 y 16 de abril de 1979), estiman que basta con que se haya realizado la aceptación, y en este sentido se pronunció también este Centro Directivo en su Resolución de 5 de agosto de 1907.

3. Sin embargo la doctrina y la Jurisprudencia más modernas (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de abril de 1998) entienden que basta la aceptación pues, tanto los antecedentes del Derecho Romano como el Anteproyecto de Código Civil, el Proyecto de 1851 y la primera edición del Código refieren que la donación resultaba irrevocable desde que se producía la aceptación del donatario y se participaba al donante. Fue en la segunda edición del Código cuando se produjo el cambio de redacción, al sustituirse el adjetivo «irrevocable» por el verbo «perfecciona», con lo que ha de interpretarse que la donación se perfecciona por la aceptación (artículo 629 del Código Civil), pero puede ser revocada hasta tanto el donante no conozca la aceptación del donatario (artículo 623 del Código Civil). 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, en el caso objeto de recurso, debe entenderse perfeccionada la donación en cuanto a las participaciones correspondientes a los donatarios que llegaron a aceptarla, más habiendo sido la donación revocada antes de haberse notificado en forma auténtica a la donante la aceptación de los donatarios (cfr. Artículo 633.3.º del Código Civil), debe entenderse que aquélla ha devenido ineficaz y en consecuencia no procede su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 17 de mayo de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**11173** *RESOLUCIÓN de 18 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por El Jardín de Bustarviejo, S.A., contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Torrelaguna, a practicar la inscripción de una declaración de obra nueva de viviendas, por hallarse caducada la licencia.*

En el recurso interpuesto por la mercantil El Jardín de Bustarviejo, S.A. contra la calificación negativa de la Registradora de la Propiedad de Torrelaguna, doña Esther Ramos Alcazar, a practicar la inscripción de una declaración de obra nueva de cinco viviendas, por hallarse caducada la licencia.

## Hechos

### I

En virtud de escritura otorgada el 21 de diciembre de 2005 en Madrid ante el Notario Don Rafael Vallejo Zapatero se declara por la entidad «El Jardín de Bustarviejo, S. A. « la construcción de cinco viviendas unifamiliares acompañándose una licencia fechada el 27 de octubre de 1988

### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna fue calificada con la siguiente nota: Fundamentos de derecho.—De dicha calificación resultan como causas impeditivas suspensivas/ denegatorias de la inscripción solicitada las siguientes: 1. Debe acreditarse la contratación del seguro decenal exigido por el artículo 19. 1 c) de la Ley 38/1999 y su D.A. 2 en su redacción dada por la Ley 53/2002. A este respecto debe tenerse en cuenta que según la documentación incorporada a esta escritura, según notificación del Ayuntamiento de Bustarviejo, firmada por el Alcalde de 28 de febrero de 2002, en esa fecha recayó un nuevo acto administrativo por el que se concede licencia de obras para las cinco viviendas interesadas, y se giran las tasas e impuestos correspondientes a dicha licencia. En cualquier caso, y frente a lo expuesto en el escrito de 30 de septiembre de 2005, sin prejuzgar lo dicho en él sobre la extensión de la licencia anterior, no puede pretenderse eludir la obligación de la contratación del seguro exigido por la LOE, al amparo de una licencia concedida hace casi veinte años, en el año 1988. Téngase en cuenta a este respecto; a) Que según resulta de la propia licencia de 1988, entre sus condiciones la décima establece que «se da el plazo de un año a contar desde esta fecha para dejar totalmente acabadas las obras mencionadas; pasado éste, sin verificarlas, se entenderá caducado este permiso»; y b) Que con arreglo a lo establecido en el artículo 17 de la ley 4/1984, sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la CAM, vigente en aquél momento, las licencias que amparen obras cuya ejecución no hubiera comenzado dentro de seis meses siguientes a la fecha de su otorgamiento, caducarán por el transcurso de dicho plazo, e igualmente quedarán caducadas las licencias de obras, si una vez comenzadas fuesen interrumpidas por un plazo superior a tres meses. Contra la presente nota de suspensión podría: a) interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la presente notificación, de conformidad con los artículos 322 a 328 de la Ley Hipotecaria, b) solicitar la intervención del Registrador sustituto, conforme a lo prevenido en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, que lo desarrolla. Torrelaguna, a 16 de Noviembre de 2005. Fdo. La Registradora. M.ª Esther Ramos Alcázar.

### III

Contra dicha calificación, el 22 de diciembre de 2005 Don Hipólito Bermejo Martín, como Apoderado de la mercantil El Jardín de Bustarviejo, S.A., considerando dicha calificación contraria a derecho y a sus intereses, al amparo de los artículos 322 y 328 de la Ley Hipotecaria, interpone recurso contra dicha calificación, en base a las siguientes alegaciones: Primera.—La licencia de construcción que ampara la edificación de las viviendas de la calle Parra 9,10,11,12 y 13, cuya declaración de obra nueva es el objeto de inscripción, fue concedida por el Ayuntamiento de Bustarviejo (Madrid) a la sociedad «El Jardín de Bustarviejo, S.A.» el 27 de octubre de 1988; Segunda.—Dicha licencia se concedió con el proyecto básico y se abonaron las tasas e impuestos que correspondían en aquel momento. Con fecha 28 de febrero de 2002, y ante la presentación por el Jardín de Bustarviejo, S.A., del Proyecto de Ejecución Material, con presupuesto actualizado respecto al aportado al solicitar la Licencia de Obra se gira por el Ayuntamiento de Bustarviejo una nueva Tasa de Obra e Impuestos, sin objeción alguna acerca de la plena eficacia y vigencia de la misma. La resolución del Ayuntamiento de Bustarviejo nada dice acerca de que se trate de la concesión de una licencia de obras, ya que ésta estaba concedida con anterioridad, el 27 de octubre de 1988, sino que se trata de una actualización del presupuesto de ejecución. Así lo acredita, la resolución que expresamente cita la Sra. Registradora y que ha interpretado de forma errónea, ya que no existe en la misma ninguna resolución que señale que se concede una nueva licencia de obras, sino que todo el contenido va referida a la concedida y en vigor de 1988. Esta actualización del presupuesto no supone como erróneamente ha interpretado la Sra. Registradora, una nueva licencia; Tercera.—Aún más, por certificación del Alcalde —Presidente del Ayuntamiento de Bustarviejo, se certifica que la licencia de ejecución para la construcción de las viviendas que componen la 3 fase, parcelas de la calle Parra 9, 10, 11, 12 y 13, esta amparada por la licencia concedida el 27 de octubre de 1988. Es decir, no existe licencia nueva para las viviendas cuya declaración de obra nueva se pretende; Cuarta.—El Ayuntamiento de Bustarviejo, mediante sus actuaciones está ratificando una y otra vez la vigencia de la licencia de 1988, ya que percibe

las tasas e impuestos derivadas de la actualización de costes de ejecución y certifica la vigencia de la misma al señalar el amparo que da a la construcción. Estos actos propios del Ayuntamiento que convalida una y otra vez la licencia de 1988, no pueden ser negados por la Sra. Registradora, que pretende sustituir las decisiones del Consistorio, manifestadas de forma inequívoca, por su interpretación subjetiva y sin apoyo en documentos o resoluciones municipales; Quinta.—Sentada la validez y vigencia de la licencia de 1988, se ha de entrar en si es exigible a la construcción amparada en la misma, cuya inscripción de Declaración de Obra Nueva se pretende, la contratación del seguro decenal exigida por la Ley 38/1999 y su D.A.2 en la redacción dada por la Ley 53/2002.; Sexta.—Según la Disposición Transitoria 1.ª de la LOE estas exigencias sólo rigen para las obras de nueva construcción y a obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor. La fecha de entrada en vigor, salvo excepciones que ahora no interesan, es 6 de mayo de 2000. La Exposición de Motivos explica el sentido de la Disposición Transitoria 1.ª: Mediante una disposición transitoria se establece la aplicación de lo previsto en la Ley a las obras para cuyos proyectos se solicite licencia de edificación a partir de la entrada en vigor de la misma, y habiendo sentado que la licencia de obras que ampara la declaración de obra nueva cuya inscripción se pretende es de 1988, es evidente que dicha exigencia no la alcanza; Séptima.—El artículo 20 de la LOE, señala que no serán inscribibles las escrituras de declaración de obra nueva de edificaciones a las que le sea aplicable esta ley, sin que se acredite la constitución de garantías a que se refiere el artículo 19. A sensu contrario, al no ser aplicable a la escritura objeto del recurso, la Ley 38/1999, ya que no le son exigibles las garantías fijadas en dicho artículo 19, por ser anterior a la entrada en vigor de la Ley, la licencia que ampara su construcción, ésta debe ser inscrita; Octava.—Esta parte se reserva las acciones civiles de rescindimiento de daños y perjuicios que le permita la Ley. Por lo expuesto, solicita tenga por interpuesto recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado y tras los trámites de rigor, con estimación de las alegaciones que contiene acuerde la inscripción en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna de la escritura de Declaración de Obra Nueva, autorizada por el Notario D. Rafael Vallejo Zapatero, al nº 2693/2005 de su protocolo.

#### IV

Con fecha 23 de enero de 2.006, la Sra. Registradora de la Propiedad de Torrelaguna remitió el expediente del recurso a este Centro Directivo para su resolución.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3.1 del Código Civil, 18, 99 y 100 de la Ley Hipotecaria, los artículos 154, 157 y 158 de la ley 9/2001 de 17 de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid, el artículo 17 de la ley 4/1984, sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la CAM, los artículos 4, 10, 19, Disposición Adicional Segunda y Disposición Transitoria Primera de la ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, los artículos 98, 99 y 298 del Reglamento Hipotecario, la Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 2.003 y la Resolución de este Centro Directivo de 7 de julio de 2005 y 15 de febrero de 2006.

1. En el presente recurso, se solicita y obtiene en el año 1988 una licencia de obras que ampara la construcción de un total de 17 viviendas unifamiliares, recayendo posteriormente en el año 2002 una segunda licencia para la ejecución de cinco de esas diecisiete viviendas, a la cual se acompaña un escrito firmado por el Alcalde Presidente en el que se hace constar que la licencia inicial ampara la licencia de ejecución de esas cinco viviendas que componen la tercera fase.

Ante esos hechos, la Registradora entiende en su nota de calificación que debe contratarse el seguro decenal ex artículo 19 I c) de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, por cuanto estaríamos ante una nueva licencia de edificación, al estar caducada la anterior, tanto si atendemos al propio clausulado de la misma que concedía el plazo de un año para dejar totalmente acabadas las obras mencionadas, pasado el cual, se entendería caducado el permiso, como al artículo 17 de la ley 4/1984, sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, vigente en aquél momento, la cual determina que las licencias que amparen obras cuya ejecución no hubiera comenzado dentro de seis meses siguientes a la fecha de su otorgamiento, caducarán por el transcurso de dicho plazo, e igualmente quedarán caducadas las licencias de obras, si una vez comenzadas fuesen interrumpidas por un plazo superior a tres meses. Por tanto, estaríamos ante un nuevo acto administrativo que debe atenerse a la legislación vigente en ese momento y por tanto se hace necesario la obtención de dicho seguro decenal.

Por el contrario la recurrente entiende que la primitiva licencia de 1988 da cobertura a la nueva notificación del Ayuntamiento, que es tan sólo una mera actualización presupuestaria contestando a la presenta-

ción por parte del solicitante de un proyecto de ejecución material, cuyo permiso ya le había sido concedido. Siendo así la licencia inicial, muy anterior al 6 de mayo del año 2000, fecha a partir de la cual ya entraría en vigor de la obligatoriedad de seguro decenal recogida por la Ley de Ordenación de la Edificación, estaría dispensada su sociedad de la suscripción de ese seguro obligatorio.

2. No corresponde al Registrador en su función calificador, apreciar los institutos de la caducidad o la prescripción, en este caso de una licencia urbanística (cfr. Artículos 18, 99 y 100 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de este Centro Directivo de 7 de julio de 2005 y 15 de febrero de 2006), no pudiendo ser alegada esa circunstancia en la nota como causa impeditiva de la inscripción. Reconocida la competencia municipal en orden a la concesión, suspensión y revocación de licencias de edificación, basta que el órgano competente a esos efectos, en este caso el Alcalde Presidente (cfr. 157.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid), manifieste que la primera licencia concedida en el año 1.988, ampara la licencia de ejecución de las cinco viviendas que componen la tercera fase ahora concedida, para que el Registrador deba pasar por esa aseveración, sin poder oponer a la misma caducidad o prescripción, cuestiones cuya declaración, previa audiencia del interesado, corresponde al mismo órgano competente para concederla (artículo 158. 2 de la misma ley), quedando en última instancia su conformidad al ordenamiento jurídico, sometido únicamente al control jurisdiccional.

3. Cuestión distinta es, si aquella primera licencia urbanística, concedida con motivo de la presentación del proyecto básico del total conjunto a edificar por fases, puede servir de fundamento al promotor para eludir la obligación legal de la constitución del seguro decenal de daños, al amparo de la previsión temporal prevista en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

En ocasiones, el promotor ante el desarrollo de una actuación edificatoria por fases, presenta inicialmente un proyecto básico, comprensivo de la planimetría y mediciones del conjunto, que sirva para obtener una primera licencia de conformidad del proyecto global al planeamiento vigente, dejando el desarrollo de cada una de las fases posteriores, a la presentación ulterior de los diferentes proyectos de ejecución material (compresivo además de la estructura e instalaciones), para cada uno de los cuales se solicitará la licencia de edificación correspondiente, de suerte que no podrá comenzarse la ejecución de las obras correspondientes a cada una de las fases, mientras no se obtenga la licencia parcial que las legitima (cfr. Artículos 154-1.º y 3.º de la Ley 9/2001 de 17 de julio y Artículos 4.2 y 10.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre).

En el caso objeto de recurso, obtenida inicialmente una licencia que amparaba la legalidad de la construcción de diecisiete viviendas, se presenta catorce años después un proyecto de ejecución material de la tercera fase del proyecto inicial, consistente en la construcción de cinco viviendas, para cuyo desarrollo se obtiene una nueva licencia de edificación que ampara el inicio de las obras con base en el proyecto de ejecución presentado, la cual al obtenerse una vez entrada en vigor la ley 38/1999 de 5 de noviembre, requiere la suscripción obligatoria por el promotor del seguro que cubra los daños materiales que puedan afectar a la seguridad estructural del edificio en el plazo de diez años.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los fundamentos expuestos.

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, 18 de mayo de 2006. La Directora General de los Registros y del Notariado. Pilar Blanco-Morales Limones.

#### 11174

*RESOLUCIÓN de 19 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Centro Médico Monforte Vaguada, S.A, contra la negativa del registrador mercantil de Madrid número XVII, a inscribir determinados acuerdos adoptados por la Junta General de dicha sociedad.*

En el recurso interpuesto por Don Francisco Miguel Gil Jerez, como administrador solidario de la sociedad «Centro Médico Monforte Vaguada, S.A.», contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid, titular del