

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

13056 RESOLUCIÓN de 26 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Andaluza de Gestión, S. A.», contra la negativa de la registradora de la propiedad de Jaén n.º 3, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso interpuesto por doña Isabel Calero Pérez, en nombre de «Andaluza de Gestión, S. A.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Jaén número 3, doña M.ª Carmen Santana Santos, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

En escritura pública de fecha 11 de octubre de 2005, autorizada por el Notario don Carlos Cañete Barrios, con el número 2222 de protocolo, el Excmo. Ayuntamiento de Jaén transmite a la entidad «Andaluza de Gestión S.A.» un derecho de aprovechamiento urbanístico de 14.050,54 unidades, perteneciente al Sector de Suelo Urbanizable Programado SUP-II-1 de Jaén, que figura inscrito en el Registro de la Propiedad a favor del citado Ayuntamiento.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad mencionado, la Registradora suspendió la inscripción de acuerdo con la siguiente nota de calificación: La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la escritura autorizada en Jaén el 11 de octubre de 2005 por el Notario don Carlos Cañete Barrios, protocolo número 2.222 presentada en este Registro a las 16 horas del día 11 de octubre de dos mil cinco, bajo el asiento número 1.225 del Diario 29, retirado el día 21 de dicho mes y año, a solicitud del presentantes, y reintegrado el día 17 de noviembre de 2005, para su inscripción, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria ha resuelto suspender la inscripción interesada, por los defectos que a continuación se expresan: HECHOS: 1.º) El precedente documento consiste en una escritura de compraventa y constitución de condición resolutoria otorgada en Jaén el día 11 de octubre de 2005, ante el Notario don Carlos Cañete Barrios, que ha sido presentada en este Registro por Irene Gómez, en representación de la Gestoría Ortega, con domicilio en Linares. 2.º) En dicha escritura, el Excelentísimo Ayuntamiento de Jaén transmite a la entidad mercantil «Andaluza de Gestión, S. A.» un derecho de aprovechamiento urbanístico de 14.050,54 unidades, perteneciente al Sector de Suelo Urbanizable Programado SUP-II-1 de Jaén, que figura inscrito en este Registro de la Propiedad, bajo el número de finca registral 27.942 al tomo 2.176, libro 406, folio 145, inscripción 1.ª FUNDAMENTOS DE DERECHO: 1) Por lo expuesto, y de conformidad con: a) Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbanística, y concretamente en su artículo 41.1.º, que indica que se ha de acompañar, como regla, la certificación del asiento practicado en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento, en el que consten las circunstancias a que se refiere el artículo 2 del citado Reglamento; artículo 41.2.º, que indica que la inscripción de los Aprovechamientos Urbanísticos se practicará en el folio correspondiente a la finca cuyo aprovechamiento acrece, y dará lugar a la cancela-

ción del folio independiente, abierto al mismo. b) Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en referencia a su artículo 62, en términos concordantes con los antes reseñados; artículo 65, que regula la inscripción a practicar, dada la exigencia contenida en el artículo 38 del Reglamento sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística. Y lo expuesto en base al concepto esencial de que el Ayuntamiento lo que tiene inscrito a su favor es un «Derecho Expectante», que se tiene que materializar en una finca determinada, según resulte de las adjudicaciones que se aprueben en los instrumentos de equidistribución de las unidades de actuación en que hayan de situarse. 2) Además en la citada escritura, y concretamente en el pliego de condiciones establecidas para la enajenación, se observan los siguientes puntos, que a juicio de la Registradora que suscribe, no han quedado acreditados: a) Al no tener conocimiento del Presupuesto de la Corporación en cuestión, no se puede determinar si el valor del bien excede del 25 % de los recursos ordinarios del presupuesto, por lo que no se llega a saber, según lo expuesto en el documento que se califica, si en este caso es aplicable la exigencia de una previa autorización de la Consejería de Gobernación. b) Por ende, y si el valor del bien es inferior al 25 % antes citado, habría que realizar notificación de la enajenación, a la citada Consejería de Gobernación, extremo éste, que por los mismos motivos expuestos en el anterior apartado a), se desconocen, si bien si entendemos que el valor es inferior al 25 %, no se habría acreditado tal notificación. c) Como en el caso que nos ocupa el bien está en litigio, derivado del recurso contencioso-administrativo número 314/2005, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número dos de Jaén, el mismo no podría ser transmitido, salvo que el adquirente asuma expresamente el riesgo del resultado de dicho litigio, lo que no ocurre en el precedente documento, incumpliendo por tanto lo establecido en el artículo 16 de la Ley 7/99 de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía. Por los referidos HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO, se suspende la inscripción, por los defectos expresados, no procediendo anotación preventiva de suspensión, por no solicitarlo el presentante. Dichos defectos se califican de subsanables, aportando: Certificación del asiento practicado en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento, en el que consten las circunstancias a que se refiere el artículo 2 del citado Reglamento, para la ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbanística. Materializar en una finca determinada, según resulte de las adjudicaciones que se aprueben en los instrumentos de equidistribución de las unidades de actuación en que hayan de situarse, los citados aprovechamientos urbanísticos. Certificación expedida por el Secretario General del Excelentísimo Ayuntamiento de Jaén, acreditativa de que el valor del bien enajenado no supera, o sí supera el 25 % de los recursos ordinarios del presupuesto. En caso de ser superior, acreditar el hecho de tener previa autorización para la enajenación de la Consejería de Gobernación. En caso de ser inferior, acreditar que se ha realizado notificación de la enajenación a la citada Consejería de Gobernación, todo ello puede practicarse en la misma certificación. Certificación expedida por representante acreditado de la entidad mercantil Andaluza de Gestión, S. A., por la que dicha Entidad asuma de forma expresa el riesgo del resultado de litigio que se ha relacionado, como requisito previo a su adquisición. Contra dicha calificación cabe recurrirla potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos 327 y siguientes; o ser impugnada directamente ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo del mes siguiente a la notificación, conforme a las reglas del artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria.

Jaén a veintiocho de noviembre de dos mil cinco. El Registrador. Firma ilegible.

La recurrente instó la calificación sustitutoria al amparo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, y mediante nota de fecha 10 de enero de 2006, el Registrador sustituto, don Javier Alberto García Hernández, titular del Registro de la Propiedad de Alcalá la Real, confirmó la calificación negativa, suscribiendo íntegramente la argumentación realizada en la misma.

III

Doña Isabel Calero Pérez, en nombre de «Andaluza de Gestión, S. A.» interpuso recurso frente al defecto calificado como subsanable en la nota de calificación que consta en el apartado anterior, de acuerdo con los siguientes argumentos: I) que el aprovechamiento urbanístico constituye un objeto patrimonial independiente de la propiedad del suelo y es susceptible de tráfico jurídico; y II) que la transmisión realizada por el Ayuntamiento de los aprovechamientos urbanísticos inscritos a su favor, puede acceder al Registro sin que sea necesaria la materialización de los aprovechamientos en una finca determinada, ya que la legislación permite que los aprovechamientos inscritos a favor de la Administración en folio independiente, puedan transmitirse, e inscribirse las transmisiones, tal y como es práctica habitual de otros Registradores.

IV

El 27 de febrero de 2006 en Notario autorizante de la escritura don Carlos Cañete Barrios, formuló escrito de alegaciones a favor del recurso interpuesto.

El 2 de marzo de 2006 la Registradora de la Propiedad de Jaén número 3, doña M.^a Carmen Santana Santos, emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 24, 25, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria, 62 y 65 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 y 41 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción de Actos de naturaleza Urbanística, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de octubre de 1998, 5 de abril de 1999, 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001 y 5 de marzo de 2005.

1. Se presenta en el Registro escritura por la que un Ayuntamiento vende a una entidad mercantil un derecho de aprovechamiento urbanístico consistente en determinadas unidades en un sector de Suelo Urbanizable Programado. El citado aprovechamiento figura inscrito en el Registro a favor del Ayuntamiento. La Registradora, entre otros defectos no recurridos, suspende la inscripción por entender que tal derecho de aprovechamiento debe inscribirse en una finca determinada, que en el título no se expresa, pues el derecho inscrito a nombre del Ayuntamiento «es un derecho expectante que tiene que materializar en una finca determinada, según resulte de las adjudicaciones que se aprueben en los instrumentos de equidistribución de las unidades de actuación en que hayan de situarse».

La interesada recurre.

2. El recurso ha de ser estimado pues, como se afirma por el Notario en su informe adhiriéndose al recurso, los aprovechamientos urbanísticos son bienes jurídicos de contenido patrimonial actual e independiente y no simples «derechos expectantes» que hayan de concretarse en un fundo determinado, siendo derechos perfectamente transmisibles de forma aislada, como se establece en la legislación vigente al regularse el destino que se ha de dar a las cantidades percibidas por los Ayuntamientos por la correspondiente enajenación, así como admitirse que tales transmisiones se realicen a favor de personas no propietarias de suelo (cfr. artículo 30.2.º de la Ley Andaluza 7/2002).

3. Del informe de la Registradora resulta la existencia en el Registro, presentados con posterioridad a la calificación, de determinados documentos que ponen en tela de juicio la legalidad del acuerdo tomado por el Ayuntamiento y que sirve de base a la enajenación, pero, además de tratarse de documentos posteriores, ni siquiera estaban presentados cuando se realizó la calificación, por lo que son intrascendentes a los efectos del recurso, pues, como ha dicho reiteradamente este centro Directivo (cfr. resoluciones citadas en el «vistos»), hay que tener en cuenta que dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. artículos 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte de él mismo y la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (artículos 24 y 25 de dicha Ley) sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. En consecuencia, no pueden en este caso tomarse en consideración y han de tenerse como simplemente informativas las referencias que las

notas de calificación o los informes hacen a la posterior presentación de documentos aunque fuesen hipotéticamente incompatibles con el anteriormente presentado (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

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

13057 RESOLUCIÓN de 29 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Grupo Inmobiliario Crespo Rubio, S. L.», contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cebreros, a inscribir una escritura de transmisión de inmuebles mediante constitución de cuenta en participación.

En el recurso interpuesto por don Juan Rodríguez Amblés, en nombre y representación de «Grupo Inmobiliario Crespo Rubio, S. L.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Cebreros, doña María Belén Martínez Gutiérrez, a inscribir una escritura de transmisión de inmuebles mediante constitución de cuenta en participación.

Hechos

I

Mediante escritura de constitución de cuenta en participación, otorgada ante el Notario de Madrid don Ignacio Solís Villa, el 15 de abril de 2005, con el número 416 de protocolo, las sociedades «Grupo Inmobiliario Crespo Rubio, S. L.» y «Gestión Inmobiliaria Dym 2000, S. L.» (inscritas ambas en el Registro Mercantil, con los datos que se reseñan) acordaron la participación de ésta última («Cuenta-partícipe») en el riesgo y ventura de la promoción inmobiliaria de las fincas descritas que pretende realizar la primera («Gestor»). A tal fin la sociedad cuenta-partícipe aportó en pleno dominio dichas fincas, transmitiéndolo a la gestora, que «lo adquiere e integra en su patrimonio, obligándose a aplicar la aportación a la realización de la Promoción». Se añade que la gestión de la promoción será competencia y responsabilidad exclusiva del gestor, rindiendo cuentas de su gestión al cuenta-partícipe. Finalizada dicha promoción, «el Gestor liquidará al Cuenta-partícipe el resultado de la misma en la proporción convenida de 60 % para el Cuenta-partícipe y 40 % para el Gestor».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Cebreros fue objeto de la calificación siguiente:

«Conforme al Art. 19 bis, párrafo 2º de la Ley Hipotecaria se extiende la siguiente nota de calificación: Tomada Anotación Preventiva de Suspensión por plazo de sesenta días desde su fecha al tomo 868, libro 107, folio 104, finca 9731 y al Tomo 683, libro 93, folio 80, finca 8323, anotaciones letra A, por los defectos subsanables siguientes:

Suspendida la inscripción del precedente documento, protocolo n.º 416/2005 del Notario Ignacio Solís Villa, presentado bajo el asiento 4055 del Diario 59, por:

Hechos: 1. Falta la previa toma de razón del precedente documento en el Registro Mercantil correspondiente al domicilio de la Sociedad adquirente.

Fundamentos de Derecho: Artículo 383 del Reglamento Hipotecario.

Se hace constar que el derecho a la obra futura no es objeto de inscripción conforme al artículo 13 del Reglamento Hipotecario.

Puede interponerse recurso gubernativo y, contra su resolución, puede recurrirse en el orden jurisdiccional civil, en la forma y plazo que establecen los Arts. 324 a 328 de la Ley Hipotecaria, o solicitar calificación alterna-