

Dictamen del tercer ejercicio  
de las oposiciones al cuerpo  
de aspirantes a Registradores  
de la Propiedad, Mercantiles  
y de Bienes Muebles  
(17 de septiembre de 2004)

A) ESCRITURA A CALIFICAR

NÚMERO 323

ESCRITURA DE HERENCIA, COMPENSACIÓN URBANÍSTICA, DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA Y CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

En Santa María de Guía a 6 de septiembre de 2004.

Ante mí, María Luisa Rovira Sanchidrián, Notario de Santa María de Guía del Ilustre Colegio Notarial de Las Palmas de Gran Canaria,

COMPARECEN:

Don JAVIER RECIO MONTES, mayor de edad, casado en régimen de gananciales, vecino de Santa María de Guía, calle del Pozo, número 7; con DNI 567890-X.

Don AGUSTÍN SANJUÁN MOYA, mayor de edad, vecino de Madrid, calle Hermosilla, 55, con DNI 7878768-P.

Doña MAGDALENA ROCA SANTAMARÍA, mayor de edad, vecina de Las Palmas, calle del Rey, número 2, con DNI 3487770-Q.

Doña ALEXIA SVSTOSKI, de nacionalidad rumana, residente en Andorra, casada con sujeción al régimen legal de su país, con pasaporte 345999980.

Don DEMETRIO HERNÁNDEZ SUÁREZ, Alcalde del Ilmo. Ayuntamiento de Gáldar.

Intervienen don Javier Recio Montes y doña Alexia Svstoski en su propio nombre y derecho. Don Javier Recio Montes lo hace además como secretario de la Junta de Compensación «Plan Parcial Las Quintanas», constituida en escritura pública ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Luis Alós Sánchez, el día 7 de marzo de 2000.

Don Agustín Sanjuán Moya lo hace en su condición de vicepresidente del Consejo de Administración de la empresa mercantil «GRANIZADOS MOYA, S. A.», domiciliada en Gáldar, calle Padrón, número 89, con NIF 308789-B, constituida en virtud de escritura autorizada por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Sebastián Dueñas Denia, el 22 de mayo de 2004, en la que se realizó el nombramiento de los consejeros integrantes del Consejo de Administración, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil. Está facultado expresamente para este acto por acuerdo de la Junta General de Accionistas, celebrada el día 2 de septiembre de 2004, en la que por mayoría de los socios presentes se acordó: «Aceptar la reparcelación derivada del Plan Parcial Las Quintanas y de la finca de reemplazo adjudicada a la empresa, delegando en el presidente o vicepresidente de la sociedad el otorgamiento de cuantos actos y contratos sean precisos para su formalización».

Doña Magdalena Roca Santamaría, lo hace en nombre y representación de don Feliciano Marcos Pérez, en virtud de escritura de poder autorizada por el Notario de Las Palmas, don Sebastián Dueñas Denia, el día 18 de julio de 2004, copia autorizada que tengo a la vista, en la cual don Feliciano faculta a doña Magdalena Roca para realizar escrituras de compraventa, hipoteca y demás actos dispositivos o de gravamen de carácter oneroso, respecto de aquellas fincas de su propiedad que don Feliciano concrete en virtud de documento privado complementario que deberá acompañarse a la escritura de poder. Se acompaña telefax remitido por don Feliciano en que manifiesta su conformidad a la intervención de doña Magdalena para la reparcelación que se formaliza por la presente, en relación con la finca de su propiedad.

Don Demetrio Hernández Suárez lo hace en nombre y representación del Ilmo. Ayuntamiento de Gáldar.

Me aseguro de su identidad por sus reseñados documentos nacionales de identidad y pasaporte, salvo el Ilmo. Alcalde de Gáldar cuyo cargo me consta por notoriedad. Los juzgo con capacidad legal suficiente para el otorgamiento de esta escritura.

## EXPONEN:

Que los comparecientes son propietarios de las siguientes fincas, todas ellas del término municipal de Gáldar:

I. «RÚSTICA de treinta áreas cincuenta centiáreas. Es la parcela 1 del polígono 13. Linda, Norte, herederos de Mateo Borrego; Sur, con Rocío Agüimes Vázquez; Oeste, con camino; y Este con terrenos propiedad de Granizados Moya, S. A.». Se valora en 30.500 euros.

SITUACIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, tomo 45, libro 8 de Gáldar, folio 216, finca 2.334, inscripción 2.<sup>a</sup> Figura inscrita a nombre de Ana Montes Ferrer y de don Baudilio Recio Fanlo, casados en régimen de gananciales, que la compraron en escritura autorizada por el Notario de Telde, don Mariano Sexto Ruiz, el seis de julio de mil novecientos setenta y seis. Gravada con una servidumbre de paso a favor de la parcela 7 del polígono 14, según resulta de la inscripción primera y con la hipoteca de la inscripción cuarta a favor de la Caja Rural Agrícola.

Manifiesta don Javier Recio Montes que es propietario de la finca descrita, la cual adquirió en virtud de los siguientes títulos que yo transcribo literalmente sin que en lo omitido exista nada que lo desvirtúe:

- a) *En virtud de testamento otorgado por don Baudilio Recio Fanlo, ante el Notario de Madrid, don Julio Pardo Losada, el día 9 de octubre de 1980, en el que el testador estableció lo siguiente: «instituyo herederos a mis dos hijos Javier e Inés por partes iguales en nuda propiedad, y lego el usufructo de todos mis bienes a mi esposa Ana en quien delego la facultad de mejorar y distribuir mis bienes, reduciendo la participación de mis hijos a la legítima estricta si no aceptan esta disposición o la distribución que en su día realice mi esposa». Don Baudilio falleció en Santa María de Guía (Las Palmas de Gran Canaria) el 3 de marzo de 1982.*
- b) *En virtud de testamento otorgado por doña Ana Montes Ferrer ante el mismo notario el 1 de febrero de 1984, por virtud del cual, tras instituir herederos a sus dos hijos Javier e Inés por partes iguales, ejercitó la facultad de distribuir encomendada por su esposo, en virtud de la cual «atribuyo la propiedad de la parcela de Gáldar, único bien inmueble de mi esposo y mío, a mi hijo Javier y el metálico existente en las cuentas corrientes a mi hija Inés». Doña Ana Montes Ferrer falleció el 25 de mayo de 1999, en Barcelona, donde había residido continuamente desde 1985, teniendo los dos hijos antes citados y una niña de ocho años, llamada Victoria, adoptada por ella en el año 1998.*

II. «RÚSTICA de cuarenta y cinco áreas. Es la parcela 2 del polígono 13. Linda, Norte, herederos de Mateo Borrego; Sur, con finca de Feliciano Marcos Pérez; Este, con terrenos propiedad de Ramón Marcos Alcalde, y Oeste, con Javier Recio Montes». Se valora en 45.000 euros.

SITUACIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, tomo 59, libro 9 de Gáldar, folio 16, finca 5.666, inscripción 4.<sup>a</sup> Figura inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de AGROPECUARIA DEL NORTE, S. L., inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, al folio 14 del tomo 4, inscripción 1.<sup>a</sup>, con el número 555, quien la adquirió por aportación en la escritura de su constitución ante el Notario de Gáldar, don Enrique Ruiz Alonso, el 9 de agosto de 1966. Gravada con una anotación de embargo a favor del Banco Español del Sur.

La adquirió a su vez la compañía GRANIZADOS MOYA, S. A., por compra a AGROPECUARIA DEL NORTE, S. L., en virtud de escritura autorizada por la Notaria de Telde, doña Patricia Tejeda Artenara, el 7 de junio de 2004. En dicha escritura compareció don Agustín Sanjuán Moya como vicepresidente del Consejo de Administración de GRANIZADOS MOYA, S. A., y como administrador solidario de la compañía AGROPECUARIA DEL NORTE, S. L.

III. «RÚSTICA de cincuenta áreas, cincuenta centiáreas. Es la parcela 3 del polígono 13. Linda, Norte, Agropecuaria del Norte, S. L.; Sur y Este, con Monte Público del Tamadaba, y Oeste, con Feliciano Marcos Pérez». Se valora en 50.500 euros.

SITUACIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, tomo 5, libro 1 de Gáldar, folio 16, finca 334, inscripción 18.<sup>a</sup> Figura inscrita a nombre de Ramón Marcos Alcaide, mayor de edad, soltero, quien la adquirió de su abuelo mediante escritura de donación, autorizada por el Notario de Las Palmas, don Matías Páramo Soses, el 4 de julio de 1968. Gravada con la facultad resolutoria siguiente resultante de la donación: «Si el donatario no destina la finca donada durante el año siguiente a la donación, a la construcción de un balneario, podrá el donante exigir la reversión de lo donado».

Al tratarse de un propietario no adherido a la Junta de Compensación que se dirá, se ha procedido a la expropiación de la finca por la citada Junta, habiéndose fijado un justiprecio de 30.000 euros. Se acompaña certificación del secretario de la Junta, don Javier Recio Montes, en la que se acredita la fijación de la cantidad que debe satisfacerse al expropiado según tasación pericial, la notificación al interesado a los efectos de que si quiere pueda recurrir ante el Jurado Provincial de Expropiación y el depósito de aquel importe en la Caja Insular a su disposición.

IV. «RÚSTICA de veintiocho áreas, cuarenta centiáreas. Es la parcela 4 del polígono 13. Linda: Norte, Agropecuaria del Norte, S. L.; Sur, Monte

Público del Tamadaba; Este, Ramón Marcos Alcaide, y Oeste, con Rocío Agüimes Vázquez». Se valora en 28.400 euros.

**SITUACIÓN REGISTRAL: INSCRIPCIÓN:** Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, tomo 95, libro 11 de Gáldar, folio 77, finca 68.773, inscripción 3.<sup>a</sup> Figura inscrita a nombre de Feliciano Marcos Pérez, viudo, quien la adquirió mediante escritura de disolución de sociedad de gananciales y herencia, autorizada ante el Notario de Santa María de Guía, don Salvador Fontán Andrés, el 14 de septiembre de 1965. Sin cargas.

V. «RÚSTICA de setenta áreas, diez centiáreas. Es la parcela 5 del polígono 13. Linda: Norte, herederos de Baudilio Recio Fanlo; Sur y Oeste, Monte Público del Tamadaba, y Este, Feliciano Marcos Pérez». Se valora en 70.100 euros.

**SITUACIÓN REGISTRAL:** Esta finca está sin inmatricular. No tiene cargas, según manifestación de doña Alexia Svstoski.

La adquirió Alexia Svstoski por compra en documento privado de fecha 15 de enero de 2003, a doña Rocío Agüimes Vázquez. Se acompaña el citado documento privado sin liquidar del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de lo cual advierto a los interesados.

La situación registral de las fincas de origen resulta de nota simple informativa expedida por el Registrador de Santa María de Guía el día 13 de agosto pasado, en virtud de la solicitud de información continuada cursada por mí el día 10 del mismo mes.

Todas estas fincas están comprendidas dentro del Plan Parcial «Las Quintanas», cuyo proyecto de Reparcelación fue aprobado por la Junta de Compensación, integrada por todos los titulares de las fincas comprendidas en el polígono de actuación a excepción de don Ramón Marcos Alcalde, y fue aprobada por el Ilmo. Ayuntamiento de Gáldar en su sesión de Gobierno del 5 de julio de 2004. En dicho expediente fueron expresamente declarados como incompatibles las servidumbres de paso y los arrendamientos existentes sobre edificaciones fuera de ordenación, en particular una nave de una sola planta, de setenta y cuatro metros cuadrados, existente sobre la finca descrita en el apartado IV y que está arrendada a la compañía mercantil «Lámparas Luz, S. L.».

## DISPOSICIONES

I. Don Javier Recio Montes acepta la herencia de sus padres Baudilio y Ana sobre la finca de origen descrita en el expositivo I.

II. Se formaliza el proyecto de compensación de las fincas incluidas en la unidad de actuación, las cuales se agrupan en una sola, que a su vez se dividen en las fincas que ahora se dirán, realizándose las siguientes adjudicaciones:

1.º A don Javier Recio Montes se adjudica la siguiente finca de reemplazo:

URBANA: Parcela número 1, en el término municipal de Gáldar, con forma de polígono irregular y una superficie de aproximadamente mil quinientos diez metros cuadrados ( $1.510 \text{ m}^2$ ), que linda al Norte con viario rodado público; al Sur, atravesando zona destinado a campo de golf de la urbanización, con parcela 4; al Este vía peatonal de la urbanización, y al Oeste con carretera. Cuota de participación en los gastos de urbanización: 17,827 por 100. Usos: Residencial del plan Parcial «Las Quintanas». Edificabilidad: 419,10 metros cuadrados. Afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de Reparcelación a la que pertenece, siendo el saldo provisional correspondiente a esta finca de treinta mil euros. Queda además gravada con la hipoteca de la finca de origen.

2.º A la compañía «Granizados Moya, S. A.» se adjudica la siguiente finca de reemplazo:

URBANA: Parcela número 2, en el término municipal de Gáldar, con forma de polígono irregular y una superficie de aproximadamente mil seiscientos ochenta metros cuadrados ( $1.680 \text{ m}^2$ ), que linda al Norte, con viario rodado público; al Sur, zona destinada a campo de golf de la urbanización y sistemas generales de la urbanización; al Este, vía peatonal de la urbanización, y al Oeste con vía peatonal de la urbanización. Cuota de participación en los gastos de urbanización: 19,834 por 100. Usos: Zona Comercial del plan Parcial «Las Quintanas». Edificabilidad: 619,10 metros cuadrados. Afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de Reparcelación a la que pertenece, siendo el saldo provisional correspondiente a esta finca de treinta y cinco mil euros.

3.º A la Junta de Compensación se le adjudica la siguiente finca:

URBANA: Parcela número 3, en el término municipal de Gáldar, con forma de polígono irregular y una superficie de aproximadamente mil ochocientos metros cuadrados ( $1.800 \text{ m}^2$ ), que linda al Norte con viario rodado público; al Sur, atravesando zona destinado a campo de golf de la urbanización, con parcela 5; al Este, vía peatonal de la urbanización y Monte Público del Tamadaba, y al Oeste con vía peatonal de la urbanización. Cuota de participación en los gastos de urbanización: 21,251 por 100. Usos: Zona de Recreo y cultural del plan Parcial «Las Quintanas». Edificabilidad: 120,10 metros cuadrados. Afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de Reparcelación a la que pertenece, siendo el saldo provisional correspondiente a esta finca de quince mil euros.

4.º A doña Alexia Svstoski, se le adjudica la siguiente finca de reemplazo:

URBANA: Parcela número 4, en el término municipal de Gáldar, con forma de polígono irregular y una superficie de aproximadamente mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados (1.480 m<sup>2</sup>), que linda al Norte con zona destinada a campo de golf de la urbanización; Sur, con viario público y Monte Público del Tamadaba; Este, vía peatonal de la urbanización, y Oeste con carretera. Cuota de participación en los gastos de urbanización: 17,473 por 100. Usos: Residencial del plan Parcial «Las Quintanas». Edificabilidad: 400,10 metros cuadrados. Afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de Reparcelación a la que pertenece, siendo el saldo provisional correspondiente a esta finca de veintinueve mil euros.

5.º A don Feliciano Marcos Pérez se le adjudica la siguiente finca de reemplazo:

URBANA: Parcela número 5, en el término municipal de Gáldar, con forma de polígono irregular y una superficie de aproximadamente dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>), que linda al Norte con zona destinada a campo de golf de la urbanización; Sur y Este, con viario público y Monte Público del Tamadaba, y Oeste con vía peatonal de la urbanización. Cuota de participación en los gastos de urbanización: 23,612 por 100. Usos: Residencial del plan Parcial «Las Quintanas». Edificabilidad: 780,45 metros cuadrados. Afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de Reparcelación a la que pertenece, siendo el saldo provisional correspondiente a esta finca de cincuenta mil euros.

6.º Al Ilmo. Ayuntamiento de Gáldar se le adjudica como cesión obligatoria y gratuita del 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo, la siguiente finca:

URBANA: Parcela sin numerar, en el término municipal de Gáldar, con forma de polígono regular y una superficie de aproximadamente dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>), que linda al Norte con zona destinada a campo de golf de la urbanización; Sur, con viario público y Monte Público del Tamadaba; Este, atravesando vía peatonal de la urbanización con parcela 5; y Oeste, atravesando vía peatonal de la urbanización, con parcela 4. Cuota de participación en los gastos de urbanización: 0 por 100. Usos: dotacionales del Plan Parcial «Los Quintanas». Afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de Reparcelación a la que pertenece, siendo el saldo provisional correspondiente a esta finca de mil euros.

Igualmente se le adjudican diez mil metros cuadrados de viales y zonas verdes ajardinadas existentes entre las parcelas integrantes de las fincas de reemplazo.

Bajo la parcela descrita en el número 6.º anterior, el Plan Parcial prevé la realización de un aparcamiento subterráneo, con la siguiente descripción:

VOLUMEN de diez mil metros cúbicos, existentes bajo suelo público adscrito a los sistemas generales del Plan Parcial «Las Quintanas», de tres plantas, destinadas a aparcamiento, con rampa de acceso entre ellas y salida para peatones directamente a la parcela bajo la que se asienta.

Se solicita expresamente la inscripción de esta finca con carácter patrimonial y como finca independiente de la parcela bajo la que se asienta, de carácter demanial público.

REFERENCIA CATASTRAL: no está asignado aún número de referencia catastral a las parcelas resultantes de la Reparcelación.

III. Don Javier Recio Montes sobre la finca de reemplazo descrita anteriormente como parcela número 1 procede a lo siguiente:

a) Declaración de obra nueva. El señor compareciente declara que sobre la finca descrita ha construido la siguiente obra nueva:

Edificio de dos plantas. EXTENSIÓN: Ocupa una superficie de quinientos seis metros cuadrados del total de la parcela; y tiene en conjunto mil seis metros cuadrados edificadas. COMPOSICIÓN: Planta baja, de quinientos seis metros cuadrados, destinada a local comercial. Y planta primera, de quinientos metros cuadrados, destinada a vivienda, que tiene acceso directo desde la parcela por una escalera exterior. LINDEROS: por los cuatro puntos cardinales con la finca en la que se asienta. VALOR: A efectos fiscales se valora en cuatrocientos mil euros.

b) Constitución del régimen de propiedad horizontal. El señor compareciente establece para la finca descrita el régimen de propiedad horizontal y la divide en los siguientes elementos independientes:

NÚMERO UNO. Local comercial en planta baja, de quinientos seis metros cuadrados de superficie útil. Forma parte de la finca la parcela sobre la que se asienta el edificio, destinada a jardín. LINDEROS: los señalados para el solar. CUOTA: 70 enteros por ciento.

NÚMERO DOS. Vivienda en planta segunda, de quinientos metros cuadrados de superficie útil, compuesta de recibidor, salón-comedor, tres dormitorios y cuarto de baño. LINDEROS: Izquierda entrando, derecha y fondo, con vuelo sobre elemento número uno. CUOTA: 30 enteros por ciento.

c) Estatutos de la propiedad horizontal. La propiedad horizontal establecida se regirá por las normas legales, además de por las siguientes reglas:

1. MODIFICACIÓN DE LOS LOCALES. El propietario del local de negocio podrá, sin necesitar el consentimiento de la junta, realizar en ellos operaciones de segregación o división, dividiendo, en su caso, entre los nuevos locales resultantes, las cuotas de los de procedencia, pudiendo al efecto realizar las obras que sean necesarias aunque afecten a los elementos comunes.

2. GASTOS. Los locales de negocio quedarán excluidos de los gastos de limpieza, reparación o entretenimiento de la escalera y de los de calefacción y agua caliente.

3. UTILIZACIÓN DE LA FACHADA. Los propietarios de los locales de planta baja podrán instalar, en la fachada del respectivo local, rótulos o anuncios relativos a su negocio, buzones y máquinas empotradas, como cajeros automáticos, para recepción o prestación de servicios propios de su empresa.

4. SERVIDUMBRE SOBRE RESTO DEL SOLAR NO EDIFICADO. Sobre el jardín perteneciente al propietario o propietarios del local en planta baja se constituye servidumbre de paso para el acceso a la planta primera. La planta baja deberá tolerar el derecho del piso superior a vistas y luces y a tendido de ropas.

#### OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

1. Reservas y advertencias legales. Las hago a los señores comparecientes las advertencias legales, entre ellas las de carácter fiscal y registral.

2. Lectura. Permito a los señores comparecientes la lectura de esta escritura, porque así lo solicitan después de advertidos de la opción del artículo 193 del Reglamento Notarial.

3. Consentimiento. Enterados, según dicen, por la lectura que han practicado y por mis explicaciones verbales, hacen constar su consentimiento al contenido de la escritura.

4. Firma. Constan las firmas de los comparecientes.

5. Autorización. Del contenido de esta escritura, extendido en \* folios de papel timbrado notarial de serie \*, números \*, yo, el Notario, DOY FE.

El mismo día remito a la Gerencia del Catastro copia simple de esta escritura, junto con el plano y proyecto incorporados, para expedición de referencia catastral de las nuevas fincas resultantes y notificación a esta notaría, conforme al artículo 51.5 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre.

Se acompañan, debidamente testimoniados, los siguientes documentos:

1.º Certificación del secretario del Ayuntamiento de Gáldar, con el visto bueno del Presidente, de aprobación del proyecto de Reparcelación del Plan

Parcial «Las Quintanas» en su sesión de Gobierno de 5 de julio de 2004, al que se incorpora íntegramente el contenido del proyecto.

2.º Escritura ante el Notario de Madrid, don Luis Herrador Pérez, de fecha 7 de octubre de 2004, otorgada por don Agustín Sanjuán Moya, por la que se elevan a públicos los acuerdos sociales contenidos en la certificación de fecha 4 de septiembre de 2004 del acta de la Junta General de Accionistas celebrada por la empresa mercantil «GRANIZADOS MOYA, S. A.», el día 2 de septiembre de 2004, expedida por el citado vicepresidente del Consejo de Administración con el visto bueno de su Presidente.

3.º Telefax de la misma fecha que la escritura, remitido por don Feliciano Marcos Pérez, en que manifiesta su conformidad a la intervención de doña Magdalena Roca Santamaría para la reparcelación formalizada, en relación con la finca de su propiedad.

4.º Solicitud de licencia municipal de edificación de la obra declarada sobre la parcela número 1, presentada ante el Ayuntamiento de Gáldar el día 2 de mayo de 2000.

5.º Solicitud de certificación de acto presunto presentada en el Ayuntamiento de Gáldar con fecha 21 de septiembre de 2000, acompañada de resolución en la que se procede a la denegación expresa de la licencia por no ajustarse al Plan de Ordenación urbana, expedida por la misma Corporación con fecha 30 de septiembre de 2000, al no admitir el plan más que la realización de viviendas unifamiliares en la parcela número 1.

6.º Certificación de que la obra se terminó de construir en el mes de agosto de 2000 expedida por el constructor de la obra don Joan Doménech Sanahuja, cuya firma considero legítima.

7.º Nota simple de información continuada remitida por el Registrador de Santa María de Guía, con fecha 13 de agosto de 2004, en contestación a la solicitud notarial de fecha 10 de agosto de 2004, en términos totalmente coincidentes con la descripción, titularidad y cargas contenidas en este título.

8.º Testimonio de sentencia firme dictada en expediente de liberación de cargas el 5 de julio de 2004, por el cual se ordena la cancelación de la cláusula de reversión que grava la finca descrita en el expositivo III de las fincas de origen, al haber prescrito la acción para exigir la reversión de lo donado, a contar desde el día que pudo ejercitarse según Registro.

*Nota: El documento se entiende que está debidamente liquidado del impuesto de TPJ Y AJD.*

*La situación registral de las fincas es coincidente con los datos aportados. No existen otros asientos relevantes a los efectos del dictamen.*

*El opositor/a deberá redactar nota de calificación del presente título, ordenada en hechos y fundamentos de Derecho en la que se harán constar*

*las causas suspensivas o denegatorias en su caso y la motivación jurídica de las mismas.*

*También deberá defender la nota de calificación mediante informe en defensa de la nota, lo que podrá hacerse separadamente o al tiempo de redacción de cada defecto.*

*Se valorará el análisis de aquellas cuestiones planteadas en el caso práctico que sin ser defecto estén relacionadas con la nota de calificación.*

## B) NOTA DE CALIFICACIÓN

### HECHOS

Se presenta a las ... con el asiento ... del Diario ... escritura de herencia, compensación urbanística, obra nueva y división horizontal autorizada por la notario...

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se deniega la inscripción del presente título por los siguientes defectos:

1.º Falta acreditar la inscripción previa de la escritura de constitución de la Junta de Compensación «Plan Parcial Las Quintanas» en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras (art. 163-7 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978), así como acompañar los estatutos de la Junta de Compensación para apreciar si Javier Recio tiene facultades como secretario de la Junta para representar a ésta.

2.º Falta previa inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de constitución de GRANIZADOS MOYA, S. A. (art. 383 RH). Una vez inscrita deberá obtenerse aprobación de la Junta General de la adquisición efectuada por estar comprendida dentro de los dos años a que se refiere el artículo 41 de la LSA y no haberse justificado que esté comprendida dentro del objeto social.

3.º El vicepresidente del Consejo de Administración no tiene facultades certificantes de los acuerdos de la Junta General. Ni siquiera tiene su cargo inscrito en el Registro Mercantil (arts. 108 y 109 RRM).

4.º La Junta General de Accionistas no está legitimada para la adopción de acuerdos de administración, sino el Consejo de Administración, por mucho que esté en vías de constitución. Para que la sociedad responda con su patrimonio de los actos realizados por el vicepresidente y que una vez inscrita la sociedad quede obligada por ello, es preciso el acuerdo de todos los socios

(arts. 15.2 y 15.3 LSA), siendo así que en el título presentado el acuerdo ha sido adoptado por mayoría.

5.º El poder a favor de Magdalena Roca, que está complementada por un telefax, no es suficiente, ya que en materia de apoderamiento todo su contenido debe constar en escritura pública (art. 1.280 del Código Civil) no pudiendo escindirse en una parte en escritura y otra en documento privado. Además el poder no faculta para intervenir en instrumentos de equidistribución, y debe entenderse que al tratarse de un acto dispositivo debía estar expresamente contemplado en la escritura de poder (art. 1.713 del Código Civil).

6.º Falta juicio notarial de suficiencia del poder, sin que sea suficiente el juicio de capacidad (art. 98 de la Ley 24/2001).

7.º Falta la reanudación del tracto sucesivo sobre las fincas de origen mediante la aportación de los títulos públicos intermedios (art. 9 NCRH), que debe ser previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución (art. 18 NCRH). En este sentido debe inscribirse previamente la escritura de compraventa por la que Granizados Moya, S. A. adquiere la finca número 2 a Agropecuaria del Norte, S. L. (que no es objeto de calificación ahora, pero que planteará el problema de si existe o no autocontratación. En principio puede sostenerse que no existe autocontratación cuando una persona interviene como viceconsejero de la sociedad compradora para llevar a efecto la voluntad del órgano social de administración colegiado y como apoderado solidario de la sociedad vendedora, dado que su sola voluntad no es la determinante del traspaso patrimonial de una sociedad a otra). Además debe inscribirse previamente la herencia de la finca 1 a favor de Javier Recio Montes (dos herencias en un tracto abreviado).

8.º En efecto, falta reanudar el tracto sucesivo de la finca 1 a favor de Javier Recio Montes. Pero para ello es necesario inscribir previamente las herencias de sus padres. En el testamento de su padre se concede a la viuda la facultad prevista en el artículo 831 del Código Civil, pero debe procederse previamente a la liquidación de la sociedad de gananciales, cosa que no ha ocurrido en el título objeto de calificación. La facultad de atribuir bienes concretos de la sociedad disuelta pero no liquidada debe entenderse hoy en día comprendida en la facultad de distribuir, como ha quedado aclarado en la reforma llevada a cabo en virtud de la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil con esta finalidad, que modifica la redacción del artículo 831 y ya contempla esta posibilidad. No obstante, en el supuesto de hecho, el ejercicio de la facultad de mejorar se produjo con anterioridad a la reforma, cuyo carácter retroactivo no puede defenderse (Disposición Transitoria primera del Código Civil), por lo que debe entenderse que el favorecido por la facultad de mejorar no tenía la posibilidad de adjudicar bienes gananciales sin liquidación

previa de Jos mismos, en la cual debieron comparecer lógicamente todos los herederos del premuerto, incluida la hija Inés. Por supuesto, pese al cambio de vecindad civil de la madre, queda subsistente el régimen de ganancialidad sobre los bienes adquiridos durante el matrimonio (art. 9-8 del Código Civil). Por otra parte, no cabe duda que la adjudicación de la finca 1, en cuanto a la parte correspondiente a Ana Montes Ferrer, exige la intervención de los herederos de ésta, y por tanto no sólo de Javier, sino también de Inés y de Victoria.

9.º La distribución de los bienes entre los hijos se ha hecho transcurrido el año máximo a contar de la apertura de la sucesión a que se refería la redacción antigua del artículo 831 del Código Civil. Cabe reiterar aquí el carácter no retroactivo de la reforma, que hoy en día admite dos años. En consecuencia no es válida la distribución efectuada.

10.º También es obstáculo a la inscripción de la herencia, la existencia de Victoria, adoptada por la viuda, que tendrá acción de nulidad de la partición hereditaria, por darse preterición errónea (art. 367 del Código de Sucesiones de Cataluña). El que se reconozca la posibilidad de ejercitar la acción de nulidad por parte del preterido significa que tal preterición impide la inscripción, ya que es equivalente a afirmar la nulidad del testamento. En este sentido, debe afirmarse que la viuda ha adquirido vecindad civil catalana por residencia continuada en Cataluña sin manifestación en contrario (art. 14 del Código Civil) y por tanto su sucesión se rige por el Derecho catalán, de manera que aunque en principio sea válido el testamento anteriormente otorgado con arreglo al Derecho común (art. 9-8 del Código Civil) deviene nulo por razón de la preterición.

11.º El hecho de que Ramón Marcos Alcalde no se haya adherido a la Junta de Compensación, faculta a la Junta para instar de la Administración actuante la expropiación de la finca, siendo beneficiaria la Junta de Compensación; pero: a) no cabe que sea la misma Junta de Compensación la que expropie, ya que la expropiación debe llevarse a cabo por la Administración actuante; b) tampoco cabe que se pueda practicar la inscripción sin que exista firmeza administrativa en la fijación del justiprecio. Sólo en los sistemas de tasación conjunta, cuando la expropiación ha sido declarada urgente, cabe la anotación preventiva del acta de ocupación y resguardo de depósito provisional, y se permite la inscripción del proyecto de equidistribución, aunque no haya justiprecio (arts. 21 NCRH y 332-3 RH).

12.º El proyecto de compensación permite la inmatriculación previa de Ja finca número 5 a favor de Alexia, operación que también debe ser previa a la inscripción de la reparcelación (art. 18 NCRH), pero ello lo impide: que falta certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular (art. 298 RH y 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre). Además el documento privado debería cumplir con la necesidad de comunicación administrativa previa por residir en paraíso fiscal.

13.º Cargas compatibles e incompatibles con el planeamiento: la hipoteca y la anotación de embargo son compatibles y podrán arrastrarse por subrogación real, pero: *a)* Debe acreditarse la notificación a los titulares (art. 7.º-12 NCRHMu); *b)* En cuanto a la servidumbre de paso sobre la finca 1 y el arrendamiento del restaurante sobre la finca 4, son cargas no compatibles, en cuyo caso se tendrá que justificar la notificación e indemnización a los titulares de esos derechos (art. 11 NCRH); *c)* Falta arrastrar la anotación de embargo sobre la finca de reemplazo, parcela número 2 adjudicada a Granizados Moya, S. A.

14.º En cuanto a la cláusula de reversión de lo donado, no es susceptible de cancelación en procedimiento de liberación de cargas, ya que no es un derecho real ni una sustitución fideicomisaria (la Jurisprudencia es restrictiva y no la admite en meras facultades de reversión). Pese a que el Registrador no puede calificar los fundamentos sustantivos de la resolución judicial, sí cabe calificar la congruencia de la misma con el procedimiento seguido, no siendo admisible haber acudido al procedimiento de liberación de cargas (art. 100 del Reglamento Hipotecario). Por lo que esta cláusula debió arrastrarse como carga compatible sobre la finca de reemplazo adjudicada a la Junta de Compensación.

15.º Las fincas adjudicadas al Ayuntamiento en concepto de cesiones obligatorias y gratuitas deben estar libres de cargas y gravámenes (art. 116 de la Ley de Urbanismo de Canarias y Reglamento de Gestión Urbanística).

16.º Hay silencio positivo en la declaración de obra nueva, ya que se justifica la solicitud de licencia sin que la Administración haya contestado en plazo (puede sostenerse no obstante que es defecto el que exista pronunciamiento expreso posterior denegando la licencia por tratarse de edificación que no se adecúa al plan, esto es, como acto radicalmente nulo, en contra de la posición de la Dirección General de los Registros y del Notariado).

17.º No estamos ante un caso de autopromoción para uso propio, por lo que en principio debe prestarse la garantía decenal exigida por el artículo 19 de la LOE. Sin embargo, el hecho de que la licencia se haya obtenido antes de la entrada en vigor de la citada Ley de Ordenación de la Edificación, exime de la necesidad de la prestación del seguro decenal.

18.º No es la certificación del constructor título suficiente para acreditar fehacientemente la antigüedad de las obras (art. 52 NCRH), ya que no es técnico competente.

19.º Dado que la reparcelación está llevando a efecto una inmatriculación de finca (la cinco) es necesario que se acompañe informe previo favorable del órgano forestal de la comunidad autónoma o del Estado o entidad local titular del monte (art. 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, que faculta al Registrador para su solicitud).

20.º Falta articular un régimen de división horizontal entre el solar de manial público y el subsuelo patrimonial, así como acreditar la adopción del acuerdo de desafectación (RDGRN de 5 de abril de 2002).

21.º Problemas que plantean las cláusulas estatutarias: a) no es inscribible la cláusula estatutaria de divisibilidad sin consentimiento de la Junta cuando se afecta a elementos comunes (art. 8 LPH); b) sí son válidas las cláusulas de exoneración de gastos por estar justificadas, ya que no se va hacer uso de los elementos comunes; c) la cláusula de utilización de la fachada debe entenderse suficientemente especificada y acorde con el principio de determinación; d) no es inscribible la cláusula 4, ya que el resto de solar no edificado no puede servir de servidumbre a favor de la planta primera, sino que ésta tiene que tener acceso directo a la vía pública o por elementos comunes, y no es así como se ha configurado (art. 396 del Código Civil).

22.º No cabe división horizontal entre dos elementos, uno de los cuales abarque el solar que parece elemento común por naturaleza (art. 396 del Código Civil).

23.º No se justifica la diversidad de metros cuadrados de diferencia entre las fincas aportadas y las de resultado.

24.º Falta acompañar copias autorizadas de los testamentos, certificados de defunción y de última voluntad de los dos causantes para inscribir las herencias sobre la finca 1.ª favor de Javier Recio Montes.

25.º Falta intervención del cónyuge de Alexia Svstoski, dado que el régimen legal puede ser el de comunidad o acreditar que están bajo un régimen de separación en la forma prevista en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario.

Dado que los defectos señalados con los números 3, 4, 5, 8, 9, 10,11, 14, 15, 16, 18, 21 y 22 son insubsanables, no se toma anotación preventiva por defectos subsanables.

Contra esta calificación cabe recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde el día de su notificación. Lugar, fecha y firma.

### C) NO SON DEFECTOS

1.º Que haya transcurrido el plazo máximo de diez días siguientes a la recepción por el Notario de la información registral continuada sin haberse autorizado la escritura (art. 175-1 RN).

2.º No es defecto el que se divida horizontalmente la obra nueva declarada pese a que el plan sólo admita edificaciones unifamiliares (DGRN),

aunque en este caso sí puede defenderse que sea defecto el que la planta baja se destine a local comercial precisamente por sólo aceptarse edificación unifamiliar, esto es, no comercial.

3.º La legítima de Inés en la herencia de su padre parece que está perjudicada, pero no tiene otra acción que la de reclamación del suplemento (art. 815 del Código Civil) o pedir la declaración de rescisión de la atribución hecha por la madre a favor de Javier por inoficiosidad (art. 818). En ambos casos, no es obstáculo para la inscripción.

4.º Que se formalicen varios negocios jurídicos diversos en una sola escritura.

5.º La existencia de un aparcamiento subterráneo de carácter patrimonial, destinado a la venta, bajo suelo público (Resolución de 5 de abril de 2002).

6.º Que el documento privado no es suficiente, como título previo, pues no es documento fehaciente —pues ni siquiera está liquidado del ITPYAJD, lo que no permite la aplicación del art. 1.227 del Código Civil—, ni tampoco sirve como complementario al título público de reparcelación, pues para ello se exige acta notarial (art. 298 RH); pero la compensación permite obviar esta cuestión.

JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO

Consejero-Secretario de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario  
Presidente del Tribunal de Oposiciones al Cuerpo de Aspirantes  
a Registradores de la Propiedad y Mercantiles