

2. Entiende el recurrente que, habiendo fallecido la esposa del embarcado, y siendo la mitad de la finca ganancial, a cada cónyuge le corresponde una cuarta parte; ello no es cierto, pues, como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 10 de octubre de 1998), no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa en todos y cada uno de los bienes que integran la sociedad de gananciales, sino que, por el contrario, la participación de aquéllos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo, en tanto que conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que presupone la actuación conjunta de ambos cónyuges o de sus respectivos herederos, y solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias, esta cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos se le adjudiquen en las operaciones liquidatorias. El embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación (por haber muerto uno de los cónyuges), en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa ganancial (cfr. artículos 397, 1058 y 1401 del Código Civil), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación del Registrador.

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, 30 de junio de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife, 1.

16331 *RESOLUCIÓN de 1 de julio de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «M.Q.F. S.A.» y «Comergrafic S.A.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Barcelona, n.º 15, D.ª Aurora del Monte Arrieta, a inscribir una escritura de donación.*

En el recurso gubernativo interpuesto por D.ª María Gabriela Font Quer, en nombre de la sociedad «M.Q.F. S.A.» y D. José Quer Fábregas en nombre de la entidad mercantil «Comergrafic S.A.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Barcelona, n.º 15, D.ª Aurora del Monte Arrieta, a inscribir una escritura de donación.

Hechos

I

El 2 de marzo de 1993, mediante escritura otorgada ante D. Juan Francisco Boisán Benito, Notario de Barcelona, D. Luis F. Ch. hace donación pura y simple de la nuda propiedad de una finca urbana a «M.Q.F. S.A.» y a «Comergrafic S.A.» de otra finca urbana, ambas descritas en la citada escritura. Dicha donación fue aceptada por «Comergrafic S.A.» en escritura de 15 de febrero de 1993, autorizada por el Notario del Principado de Andorra, D. Marc Vila i Riba y «M.Q.F. S.A.» en escritura de la misma fecha autorizada por el mismo Notario.

II

Presentadas las escrituras anteriormente citadas en el Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 15, fue calificada con la siguiente nota: «Barcelona, a quince de enero de dos mil tres. Antecedentes de hecho primero.—Con fecha ocho de enero de dos mil tres fue presentado en este Registro, motivando el asiento número 215 del Diario 28, escritura número 385 de fecha dos de marzo de 1993 del protocolo de don Juan Francisco Boisán Benito, por la que don Luis F. Ch., unilateralmente hace donación de la nuda propiedad de dos fincas, una a cada una, a las sociedades «M.Q.F., S.A.» y «Comergrafic, S.A.». Se acompaña a la referida escritura la siguiente documentación: 1. Escritura número 1908 de fecha 15 de junio 1993, del protocolo del notario de Andorra la Vella, don Marc Vila i Riba, en la que «M.Q.F., S.A.», acepta la referida donación a su favor realizada. 2. Escritura número 1909 de fecha 15 de junio 1993, del pro-

toloco del notario de Andorra la Vella, don Marc Vila i Riba, en la que «Comergrafic, S.A.», acepta la referida donación a su favor. 3. Acta número 1948 de fecha 30 de junio de 1993 del protocolo del notario de Barcelona, don Antonio Roldán Rodríguez, por la que «Comergrafic, S.A.» requiere el nombrado fedatario que notifique al donante la aceptación de la donación que ella ha realizado. Efectuado por correo con acuse de recibo, por diligencia de 28 de julio de 1993, el notario hace constar haber recibido el acuse de recibo con las leyendas «devuelto al remitente», «desconocido» y «7-7-93». 4. Acta de notoriedad número 5599 de fecha 18 de diciembre de 2002 del protocolo del notario de Barcelona, don Antonio Rosselló Mestre, iniciada el 7 de mayo de 2002, en la que intervienen don Luis G. S. en su calidad de Albacea Universal de la herencia de don Luis F. Ch., los Administradores de las mercantiles «M.Q.F., S.A.» y «Comergrafic, S.A.», de todos quienes el notario autorizante dice tienen capacidad para otorgar «la presente escritura de subsanación», y previo reconocer la existencia de la donación y de las aceptaciones realizadas, hacen constar: a.-El fallecimiento de don Luis F. Ch. ocurrido el 13 de julio de 1994 y el referido nombramiento de Albacea efectuado en su testamento. b.-El error padecido en la transcripción de la descripción de las fincas en la escritura de donación, pasando ahora a describirlas correctamente, con lo que sustituyen en forma total los objetos de tales donaciones por otros departamentos que forman parte de otra casa distinta, de la cual justifican su cambio de número de policía en la misma calle. c.-Diligencia de constancia de remisión por correo certificado con acuse de recibo de copia simple de tal acta, impuesto a nombre de doña Alicia F. S. con resultado negativo. d.-Diligencias de constancia de la publicación de edicto librado por el fedatario para su publicación en periódico de gran circulación, ya realizada, también, con resultado negativo. e.-Diligencia para hacer constar la notoriedad del error cometido en el objeto de las escrituras de donación. Segundo.—En el día de la fecha el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos: *** De la documentación aportada resulta que el donante no tuvo conocimiento de la aceptación de la donación por los donatarios, ya que si bien ambos aceptaron por escritura pública dicha aceptación, respecto a la entidad «Comergrafic, S.A.» resultó infructuosa al devolverse al remitente por destinatario «desconocido», y respecto del otro donatario, no se aporta documentación alguna que acredite el conocimiento efectivo de la aceptación por el donante. Una vez fallecido el donante, el cual y según resulta del acta de notoriedad aportada, falleció el 13 de julio de 1994, sin haber tenido conocimiento fehaciente de la aceptación, dicha donación carece de validez, no habiendo quedado perfeccionada. El acta de notoriedad aportada en nada subsana la falta de conocimiento por el donante de dichas aceptaciones por la misma se rectifican las descripciones de las fincas donadas. Fundamentos jurídicos primero.—Conforme al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo.—En el presente caso, no se practica la operación registral solicitada del referido documento por los motivos expresados en el anterior antecedente de hecho segundo, ya que conforme a los arts. 623 y 629 del Código Civil, la donación no obliga al donante ni produce efecto, sino desde la aceptación. Y la donación se perfecciona desde que el donante conoce la aceptación del donatario. Además, el art. 633 del mismo cuerpo legal establece que la aceptación ha de hacerse en vida del donante. Tercero.—La calificación de los documentos presentado en el Registro se ha de entender a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contienda entre sí sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 101 de su Reglamento. Cuarto.—Esta calificación será notificada en el plazo de diez días desde su fecha al presentante del documento y al Notario autorizante, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Parte dispositiva: Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación; Doña Aurora del Monte Arrieta, Registrador titular del Registro de la Propiedad n.º 15 de Barcelona, acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan del apartado segundo de los antecedentes de hechos antes consignados; y 2.º Denegar, en consecuencia, el despacho del título por razón de los defectos advertidos, desestimando la solicitud de su inscripción. Contra esta calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de

los Registros y del Notariado (o ante el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña tratándose de materia específica de Derecho civil propio de esta Comunidad Autónoma) en el plazo de un mes desde su notificación, en la forma y por los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. El Registrador. Fdo.: Aurora del Monte Arrieta.

III

D.^a María Gabriela Font Quer, en representación de «M.Q.F. S.A.» y D. José Quer Fábregas, en representación de «Comergrafic, S.A.», interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegaron: Que en definitiva las cuestiones a que se contrae el presente recurso, que se dirimen, en una vía de hecho y otra jurídica. Que en cuanto a la primera se pone en tela de juicio que las aceptaciones de las donaciones no fueron notificadas al donante. Las donaciones se efectuaron en la forma que establece el Reglamento Notarial, no siendo de recibo el hecho de que se constate por parte del Notario autorizante, que el acuse de recibo conste «desconocido», ya que se da la circunstancia, que dicho acuse de recibo, no aparece testimoniado en el acta, ni tampoco se halla unido a la matriz de la misma escritura, conforme se ha podido comprobar, como en las copias que se han aportado, sin olvidar la voluntad de los donatarios de notificar la aceptación de la donación en su día realizada, por lo que se debe tachar de improcedente dicha diligencia y más la constatación de la misma. Que hay que considerar que las sociedades donatarias son compañías patrimoniales de los sobrinos carnales del causante D.^a Montserrat y D. Juan José F. ambos administradores de sendas sociedades, los cuales aparte del acta levantada de aceptación de las mencionadas sociedades (que se acompaña), indicaron a su tío que habían aceptado la donación que les había efectuado. Que tampoco es desdeñable que entre los bienes relictos del causante no se encontraba ninguno de los pisos donados. Que aún en el supuesto que no se hubiera llevado a efecto la notificación auténtica de la aceptación de las donaciones realizadas por los donatarios, o su representante legal, como se desprende de los hechos enjuiciados y de una sana crítica de los mismos, las mencionadas donaciones serán totalmente válidas. Que el Registro de la Propiedad parte del error de confundir los términos validez de la donación, con el de perfección de la misma. Dicha confusión arranca del Anteproyecto del Código Civil y Proyecto de 1851—artículo 623—refieren que la donación resultaba irrevocable desde que se producía la aceptación de donatario y se participaba al donante. Que fue en la segunda edición del Código, cuando se produjo la mutación de la redacción del precepto al sustituir el adjetivo irrevocable por el verbo transitivo «perfecciona», con lo que la doctrina científica alcanza la conclusión que el artículo 623 ha de entenderse en el sentido de que desde el momento en que el donante conoce la aceptación de la donación la misma se hace irrevocable, extremo recogido por las Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de abril de 1998 y 12 de junio de 1896. Que la doctrina mayoritaria mantiene la tesis de que la falta de notificación no acarrea en modo alguno, la revocación de la donación ni la nulidad de la misma. Que la interpretación de las normas ajustadas a una lógica razonable y el criterio finalista contenido en el artículo 3.1 del Código Civil, favorece al donatario y hace respetar la voluntad de las partes. Que el intérprete debe tener en cuenta lo que dice la Resolución de 30 de julio de 1982, la Sentencia del Tribunal Constitucional de 1985 y Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de junio de 1956.

IV

La Registradora de la Propiedad informó: Que lo que se persigue con la calificación recurrida es el cumplimiento de la legalidad vigente contenida en el Código Civil y cuyo artículo 623 establece expresamente que la donación se perfecciona desde que el donante conoce la aceptación del donatario. Que según parte de la doctrina el artículo 633 del Código Civil en relación con el 623 permite concluir que también el conocimiento de la aceptación por el donante es necesario para la validez de la donación. Que así se establece en el Código Civil todo un sistema de garantías; así los artículos 636, 643, 654 a 656, 819, 820, 1036 y 1297. I. Que, por tanto, sigue considerando la doctrina que la coherencia interna del Código Civil conlleva necesariamente que si el donante muere antes de conocer la aceptación, pasa la cosa a sus herederos sin que el donatario pueda reclamársela; y si muere después, en cambio, será el donatario o sus herederos quienes puedan reclamar la cosa a los del donante. Que el Código Civil impone que la aceptación por escritura separada se notifique en forma auténtica y se anote la diligencia en ambas escrituras, la de disposición o donación y la de aceptación. Que la doctrina considera, como se ha dicho, que si el donante fallece antes de haber conocido la aceptación, la donación no es eficaz; sin embargo, hay autores que consideran que

si la revocación de la donación cuya aceptación no se conoce, es una facultad o derecho del donante, no se entiende por que se ha de extinguir por la muerte, más bien como tal derecho ha de transmitirse a sus herederos como dispone el artículo 659 del Código Civil. Que sobre dicho tema hay que citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 1996 y las Resoluciones de 5 de agosto de 1907, 16 de abril de 1910, 8 de abril de 1926, 22 de enero de 1930, 7 de marzo de 1932, 1 de diciembre de 1948, 13 de noviembre de 1962 y 1 de diciembre de 1964. Que de toda la jurisprudencia citada lo que se viene a significar es que la toma por el donante del conocimiento de la aceptación es necesaria para que se concluya la donación. El artículo 623 del Código Civil dispone que el donante conozca la aceptación del donatario. Que en el presente caso, hay que decir respecto a las actas notariales, que la legislación notarial en los artículos 201 y 202 de su Reglamento distingue entre las actas de remisión de documentos por correo y las actas de notificación y requerimiento. En el presente caso se optó por requerir al Notario, no ya para notificar sino para hacer el «envío de una carta por correo certificado» y devuelto el «acuse de recibo» con indicación de «destinatario desconocido» no vuelve a intentarse. Por tanto y si el Código Civil establece la necesidad de notificación de forma auténtica, no puede entenderse en este caso hecha la notificación. Que en cuanto a la prueba del conocimiento por el donante de la aceptación del donativo, dispone el Código Civil en el artículo 633 que la diligencia de notificación auténtica al donante se anotará en ambas escrituras. Que el hecho de que el donante hubiese llegado a conocer la aceptación del donatario es una cuestión de prueba, pero la única prueba que prevé el Código Civil es la que hace referencia el artículo 633 citado, que es la que no ocurre. Que el acta de notoriedad aportado se concreta a declarar notorio el hecho de que el donante cometió error en el objeto donado, basándolo en un cambio de numeración de las calles. Que de la donación supone la existencia de un «animus donandi» en el donante y conforme al artículo 633 del Código Civil para que sea válida la donación de cosa inmueble ha de hacerse en escritura pública expresándose en ella individualmente los bienes donados, pues la determinación de los bienes donados es la esencia para la validez de la donación, ya que en caso contrario no valdría la donación por indeterminación de su objeto. Que hay que considerar lo que dicen las Sentencias del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 1963, 10 de diciembre de 1987 y 26 de enero de 1988, entre otras.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 623, 629, 630 y 633 del Código Civil, las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de junio de 1896, 8 de abril de 1926, 22 de enero de 1930, 7 de marzo de 1932, 1 de diciembre de 1948, 13 de noviembre de 1962, 1 de diciembre de 1964, 6 de abril de 1979 y 17 de abril de 1998 y las Resoluciones de esta Dirección General 5 de agosto de 1907 y 16 de abril de 1910.

1. El primer problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si, presentada en el Registro escritura unilateral de donación, acompañada de sendas escrituras por las que las donatarias aceptaban la donación, es necesario acreditar, para practicar las inscripciones, que el donante tuvo conocimiento de las aceptaciones respectivas.

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.

2. Sin embargo la doctrina y la Jurisprudencia más modernas (cfr. Sentencia 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), pero puede ser revocada hasta tanto el donante no conozca la aceptación del donatario (art. 623). Si, en consecuencia, la aceptación no llega a conocimiento del donante, subsiste durante la vida de éste la posibilidad de revocación, pues la facultad revocatoria no se transmite a sus herederos, pero, fallecido el repetido donante sin haber revocado, la donación queda no sólo perfecta, sino definitivamente consolidada, alcanzando total firmeza. 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, debe entenderse que, para inscribir la donación, basta con acreditar que la aceptación se produjo durante la vida del donante.

3. Resuelto así el primer problema que plantea el recurso, se hace innecesario el examen de los demás.

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, 1 de julio de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sra. Registradora de la Propiedad n.º 15 de Barcelona.

16332

RESOLUCIÓN de 9 de julio de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid Don Francisco J. Núñez Lagos Roglá, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad sustituto de Santa María de Nieva, D.ª Belén Merino Espinar, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid Don Francisco J. Núñez Lagos Roglá, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad sustituto de Santa María de Nieva, D.ª Belén Merino Espinar, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Francisco J. Núñez Lagos Roglá el día 27 de Noviembre de 2001, Don Juan M. L., como Administrador Único de la entidad D.J.M., S.L., procedió a declarar una obra nueva sobre la finca registral 5363, de Marugán, Registro de la Propiedad de Santa María de Nieva. A dicha escritura se acompaña licencia municipal de obras y certificado del arquitecto autor del proyecto.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Santa María de Nieva fue calificada con la siguiente nota: «En Cuéllar, a 28 de febrero de 2003. Antecedentes de hecho. Primero.—Con fecha 27 de febrero de 2002 se recibe en este Registro, remitido desde el Registro de Santa María de Nieva, escritura de declaración de obra nueva otorgada ante el Notario de Madrid don Francisco Núñez Lagos Roglá el 27 de noviembre de 2001 con número de protocolo 2645, junto con, en lo que aquí interesa, carta de pago del impreso de autoliquidación del impuesto devengado, y certificado expedido por José Ignacio García Mata, como arquitecto autor y director de la obra nueva es conforme con el proyecto para el que se obtuvo licencia de obras, certificado de fecha 16 de enero de 2002, con firma legitimada notarialmente ante el mismo notario autorizante de la referida escritura de obra nueva el 22 de enero de 2002. Segundo.—La presente calificación se expide por la Registradora titular del Registro de la Propiedad de Cuéllar como sustituto de su compañera de Santa María de Nieva por imposibilidad de la misma, de conformidad al régimen de incompatibilidades legalmente establecido, art. 102 RH, en los siguientes términos. Fundamentos jurídicos. Primero.—Conforme al

párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo.—En el presente caso, concurren las siguientes circunstancias que impiden dicha inscripción: 1.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, será necesario acreditar las garantías contra daños materiales a que se refiere el apartado 1.c) del citado artículo, con los requisitos a tal efecto indicados en la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2000, al no quedar excluida la presente obra nueva de la necesidad de acreditar dichas garantías al no darse el supuesto de hecho previsto en la disposición adicional segunda de la citada ley, redacción dada por la ley 53/2002 de medidas fiscales, administrativas y de orden social para 2003, que requiere se trate de obra nueva declarada por autopromotor individual de vivienda unifamiliar para uso propio. Tercera.—Esta calificación se remite al Registro de la Propiedad de Santa María para su notificación en el plazo de diez días desde su fecha al presentante del documento y al Notario autorizante, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Parte dispositiva. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación; Doña Belén Merino Espinar, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Cuéllar, como sustituto de la Registradora de Santa María de Nieva por incompatibilidad, de conformidad art. 102 RH, acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan del apartado segundo de los antecedentes de hechos antes consignados, y 2.º Suspender la inscripción solicitada dado el carácter subsanable del defecto notificado. Contra esta calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde su notificación, en la forma y por los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. El Registrador sustituto. Fdo.: Belén Merino Espinar.»

III

El Notario de Madrid Don Francisco J. Núñez Lagos Roglá interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el artículo 105 de la Ley 53/2002 de 30 de diciembre modifica la disposición adicional segunda de la ley 38/1999 de 5 de noviembre. Que la escritura cumple con todos los requisitos contemplados en la ley, excepto en que el autopromotor es una sociedad y no una persona física individual, que, a juicio de la Registradora, exigiría la contratación de los seguros a que se refiere la ley 38/1999 de 5 de noviembre. Que dicha ley no distingue entre personas físicas o jurídicas, sino que habla de autopromotores individuales y las sociedades son personas jurídicas, pero una sola entidad: son individuales. Que es excesivamente rigorista la calificación de la Registradora cambiando el término «individual» con el término «persona física». Que la finalidad de la modificación de la disposición Adicional Segunda de la ley 38/1999, es evitar gastos extraordinarios a los autopromotores.

IV

La Registradora en su informe argumentó lo siguiente: Que resulta aplicable al presente supuesto la regulación establecida en la ley 38/1999 de 5 de noviembre en su artículo 19. Que estamos ante un caso de autopromoción de una vivienda unifamiliar, siendo dudoso que lo sea con carácter individual, sin que tampoco pueda deducirse que dicha obra nueva lo sea para uso propio, por lo que no se cumplen los requisitos establecidos por la ley para que sea aplicable la excepción establecida en la disposición adicional. Que el Notario atiende a un criterio numérico para interpretar el carácter «individual» de la autopromoción, en el sentido de que debe tratarse de una sola persona, criterio que no comparte la Registradora, pues entiende que debe interpretarse como persona individual «física», sean una o varias, en contraposición de persona colectiva en la que se incluirían todas las formas societarias y demás personas jurídicas, a las que resulta incompatible con su propia esencia el otro requisito que la ley exige del «uso propio» siendo difícil mantener que una sociedad limitada pueda alegar el uso propio para si de una vivienda unifamiliar, de modo que el uso propio por parte de los socios sería un uso por personas distintas al promotor. Que de la escritura no resulta alegado ni es posible deducir el cumplimiento de este requisito, alegación por lo demás, que correspondería efectuarla al autopromotor y no al Notario.