

de demanda, por lo que si en la anotación se hace constar que doña María del Tura Alongina reclama la cuarta trebeliánica y en el fallo se le otorga, las medidas ejecutivas que han sido dispuestas por el Juzgado para asegurar la entrega de las fincas, deberían afectar a «Construcciones H. Herrera, S. L.».

El Registro de la Propiedad se encuentra bajo la salvaguarda de los Tribunales y debe someterse a lo dispuesto por ellos, especialmente si se ha tenido en cuenta la situación jurídica de las fincas ampliamente.

Por todo lo anterior se solicita sean practicados los asientos ordenados en el mandamiento.

IV

Don José Ignacio Martín Alias, Registrador de la Propiedad accidental de Olot, emitió su informe de fecha 29 de diciembre de 2005 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 42.1, 107.9, 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 y 30 de marzo, 6 de abril, 4 de mayo y 19 de julio de 2000, 2 y 4 de abril y 20 de junio y 27 de noviembre de 2001, 19 de octubre y 28 de noviembre de 2002, 20 de marzo, 7 y 24 de junio, 2 de septiembre y 18 de octubre de 2003, 11 de febrero, 12 de marzo y 11 de diciembre de 2004, 8 y 21 de enero, 2 de febrero, 19 y 26 de abril, 28 de mayo y 25 de junio de 2005; las Sentencias de 23 de junio de 1993, 13 de abril de 1988 y 30 de enero de 1992.

1. Tomada anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la demanda por la que la heredera del heredero fiduciario solicita entre otros extremos la detración de la cuarta trebeliánica, sobre unas fincas posteriormente aportadas a una sociedad mercantil unipersonal constituida por el heredero fideicomisario, se presenta ahora mandamiento judicial ordenando, en ejecución de la sentencia obtenida en el procedimiento anterior, el embargo de dichas fincas para el pago de aquélla. El Registrador deniega la inscripción por falta de tracto sucesivo, al estar las fincas inscritas a nombre de una sociedad mercantil distinta del embargado.

2. Sin embargo, si se tiene en cuenta que el mandamiento no es sino ejecución de la sentencia obtenida en el procedimiento de reclamación de la cuarta trebeliánica que fue objeto de anotación de demanda en el Registro con anterioridad a la aportación a la compañía mercantil —una sociedad unipersonal constituida por el demandado— no puede decirse que no se cumpla con el tracto sucesivo. Muy por el contrario, el sentido de la anotación preventiva de la demanda es asegurar los resultados del procedimiento, de suerte que la eficacia de la sentencia que en su día se dicte opere como si se hubiera producido en el momento de la anotación. Una vez practicada ésta (y ahora no cabe discutir si procedió o no practicar dicha anotación), tiene eficacia erga omnes, sin que se pueda alegar falta de tracto sucesivo, pues la anotación permite que la sentencia produzca efecto frente a quienes fueron parte y sus causahabientes (cfr. artículo 107.9 Ley Hipotecaria). Por eso no cabe denegar la práctica del embargo ordenando en ejecución de sentencia, cuando ésta fue objeto de anotación preventiva y está aún en vigor.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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

11172 RESOLUCIÓN de 17 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Carlos David Ordiñana Berlanga, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 3, a inscribir una escritura de donación.

En el recurso interpuesto por don Carlos David Ordiñana Berlanga contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valencia número 3, doña Ana María del Castillo González, a inscribir una escritura de donación.

Hechos

I

Por escritura de donación otorgada el 25 de julio de 2005 ante el Notario de Valencia don Alfonso Mulet Signes, número de protocolo 2.158, doña María de los Desamparados Chaves Ramón donó a una serie de nietos, por terceras partes indivisas, la nuda propiedad de la finca registral número 1941 del Registrador de la Propiedad número 3 de Valencia.

II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad número 3 de Valencia fue calificada negativamente en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos.—De la copia autorizada de la escritura otorgada el 25 de julio de 2005 antes citada, expedida a favor de don Ignacio Ordiñana Berlanga, resulta que la señora Chaves Ramón se reserva el usufructo vitalicio y dona la nuda propiedad de la finca registral 1.941 en cuanto a una tercera parte indivisa a favor de los hermanos Carrasco Berlanga por terceras partes indivisas y en cuanto a otra tercera parte indivisa a favor de los hermanos Vicent Berlanga por iguales partes y la restante tercera parte indivisa a favor de los hermanos Ordiñana Berlanga por partes iguales, los cuales deberán aceptar la donación dentro del plazo que finaliza el 31 de agosto de 2005, en las condiciones que en la misma se establecen; por diligencia de 25 de julio de 2005 a las 13'30 horas comparecen los legales representantes de los hermanos Vicent Berlanga y aceptan la donación; por diligencia de 25 de julio de 2005 a las 14,30 horas comparecen los hermanos Ordiñana Berlanga y aceptan la donación; por diligencia de 26 de julio de 2005 se hace constar que a las 13 horas se entrega cédula de notificación de la escritura a los hermanos Carrasco Berlanga; por diligencia de 28 de julio de 2005 a las 9,50 horas comparecen los hermanos Carrasco Berlanga y manifiestan que el mismo día 26 de julio después de la anterior cédula de notificación, les fue notificada mediante cédula, la escritura de revocación de donación autorizada por el Notario de Valencia don Joaquín Borrell García el 26 de julio de 2005, por lo que no pueden aceptar la donación; por diligencia de 28 de julio de 2005 a las 16,45 horas se persona el Notario autorizante don Alfonso Mulet Signes en el domicilio de la donante a los efectos de notificar a la misma las aceptaciones de la donación realizadas y antes reseñadas; Se testimonia la citada escritura de revocación de donación autorizada por el Notario de Valencia don Joaquín Borrell García el 26 de julio de 2005, n.º protocolo 3.296; Fundamentos de Derecho.—No procede la inscripción ya que la transmisión de la nuda propiedad no ha tenido lugar, en cuanto a la tercera parte indivisa donada a los hermanos Carrasco Berlanga, porque no ha sido objeto de aceptación por los mismos y además, en cuanto a dicha participación y en cuanto a las participaciones donadas a los hermanos Vicent Berlanga y los hermanos Ordiñana Berlanga por haber sido revocada la donación por la donante por escritura autorizada por el Notario de Valencia don Joaquín Borrell García el 26 de julio de 2005, antes por tanto de la diligencia de notificación a la donante de las aceptaciones realizadas, y ello en base a considerar, que o bien que las donaciones se perfeccionan desde que el donante conoce la aceptación realizada por el donatario y por tanto fue revocada antes de dicha perfección, conforme establecen los siguientes artículos del Código Civil: Artículo 623, 631, 633 y 1262. Y también de conformidad con la Resolución de 5 de agosto de 1907 y 16 de abril de 1910, y sentencias del Tribunal Supremo, entre ellas la de 8 de abril de 1.926, 22 de enero de 1.930, 1 de diciembre de 1.948, 13 de noviembre de 1.962 y 1 de diciembre de 1.964 y un sector de la doctrina, como Navarro Amandi, Valverde, Alas Manresa, Castán y De Cossío, entre otros; o bien por considerar que si bien las donaciones concluyen o existen desde que son aceptadas y desde entonces son eficaces y obligatorias para el donante, conforme establece el artículo 629 del Código Civil, son revocables mientras el donante no tenga conocimiento de la aceptación, momento en el cual, y conforme al artículo 623 del mismo cuerpo legal, alcanzan la irrevocabilidad. En este sentido se manifiesta otro sector de la doctrina como Albaladejo y Lalaguna, Lacruz, Santos Briz y Rubio, entre otros y la Sentencia Tribunal Supremo núm. 371/1998. Sala de lo Civil, de 17 abril. Recurso de Casación núm. 317/1996 que, a los efectos de unificación de doctrina.

Acuerdo denegar la inscripción solicitada sin que quepa tomar anotación de suspensión al ser defecto insubsanable conforme al artículo 65 de la Ley Hipotecaria. Contra la expresada calificación puede interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante escrito presentado en este Registro, en cualquier otro Registro de la Propiedad o en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación de la presente calificación, conforme expresan los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria o instar la calificación sustitutiva con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de los

quince días siguientes a la notificación, conforme al artículo 19 bis de la misma Ley, desarrollado por Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto y Resolución de 1 de agosto de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Valencia a 18 de octubre de 2005. La Registradora. Ana María del Castillo González.

III

Don Carlos David Ordiñana Berlanga interpuso recurso contra la anterior calificación, alegando: a) que el fedatario autorizante del título podía haber notificado el acepto del día 25 de julio de los donatarios hermanos Ordiñana Berlanga y hermanas Vicent Berlanga a la donante el día 26 de julio, haciéndola coincidir con la visita y notificación de dicho fedatario al resto de donatarios, hermanos Carrasco Berlanga, en el mismo inmueble de Valencia, Gran Vía Fernando el Católico, 22, aunque añade que su abuela y donante ya sabía de su aceptación el mismo día 25 de julio por razones obvias de cercanía familiar, y se puede probar y demostrar donde proceda, si ello fuere menester y necesario; b) que entiende que lo que determina el acto jurídico de la donación si ha sido perfeccionado y consumado con la voluntad manifiesta de ambas partes, la donante ofreciendo y los donatarios aceptando, y dentro del plazo concedido por la donante; c) menciona las sentencias del TS de 17 de abril de 1.998 y de la Audiencia Provincial de Pontevedra de 3 de abril de 2.000, para sostener que en la dicotomía entre los artículos 623 y 629 del Código Civil, la moderna doctrina y jurisprudencia mantiene que la eficacia y validez de la donación tiene lugar con la aceptación del donatario. Esta nueva dirección que está tomando la doctrina, coloca a la aceptación del donatario en situación privilegiada cronológicamente respecto a la eficacia y validez de la donación porque al expresar su voluntad, que no es otra que la manifestación de acepto de la voluntad de la donante y, por lo tanto, la perfección de la bilateralidad contractual, porque aunque considera que el donante debe conocer la voluntad del donatario, no antepone su conocimiento a la aceptación del donatario, de ahí que la Audiencia Provincial de Pontevedra es muy laxa en sus términos y admite la revocabilidad hasta que el donatario expresa su voluntad de aceptar, evidentemente en escritura pública conforme el Artículo 633 del C.C.; es decir, que mientras el donatario no acepta la donación, no existe, es nula, como dice el Artículo. 630 C.C. y, además ineficaz y el donante puede revocar su propio acto dado que no tiene ningún efecto sobre terceros, pero desde el mismo instante que el donatario expresa su voluntad a través de la aceptación y se compromete a complacer la voluntad del donante, adquiere plena eficacia y obliga frente a terceros; d) que la aceptación de los donatarios es el requisito determinante de la transmisión de dominio e inscripción registral. La aceptación por el donatario es el punto de inflexión de la validez de la donación, de su eficacia plena porque complementa la liberalidad del donante y corrobora su voluntad, es el intercambio de la voluntad que entrega con el que la recibe y determina el inicio y final del negocio jurídico de la donación. Mediante la aceptación surge la donación perfecta y, a partir de ella, produce todos los efectos jurídicos que le son propios y, por tanto, la transmisión de la propiedad de las cosas o derechos donados; todo ello con independencia de que pueda ser revocable, en virtud de causas que nada tienen que ver con la formación del contrato (artículo 644 y ss. CC.), citando a continuación multitud de sentencias del TS en apoyo de esa tesis, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 03,11.2001 (BOE 25.01.02) y 22.04.2002. (BOE 26.06.02), para acabar diciendo que en el caso objeto de recurso no se puede obviar que la donación fue aceptada por los donatarios a los que conocían y les había sido notificada la donación, que fue aceptada en la misma fecha que le fue notificada, que dicha fecha -25 de julio-es anterior a la injustificada, sorprendente e ilegal revocación del día 26 de julio y, por tanto, la donación ya había adquirido plena eficacia, validez y legitimidad el mismo día 25 de julio, por cuanto como título legítimo debe ser inscrito en el Registro de la Propiedad para su dominio público y publicidad frente a terceros interesados o no; e) que no se puede revocar la donación, sin alegar y justificar una causa de las que el C.Civil determina en el capítulo VI del Título II del Libro III, -artículo 644 y ss.-, que determina de forma exclusiva y excluyente las causas de revocación de la donación. Es decir, que la donación no puede ser revocada, pero si lo fuere, solo podría justificarse tal revocación en las causas tasadas legalmente que, de forma exclusiva y excluyente, señala el C. Civil. Nuestro derecho positivo común no admite la revocación discrecional de la donación sobre todos los bienes donados, ya que por la propia norma que rige la donación, la revocación está perfectamente contemplada no de una manera general, antes al contrario, de forma específica y concreta con la enumeración de los supuestos que prevé la Ley, citando en apoyo de la tesis de la irrevocabilidad de las donaciones, si el donatario cumple y acepta, las sentencias del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 1.984, 22 de junio de 1.989, 22 de marzo de 1.993 y 13 de noviembre de 1.999, así como la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1.998: f) acaba solicitando la admisión en tiempo y forma del recurso presentado contra la calificación negativa emitida por la Sr. Registradora del Registro de la

Propiedad número Tres de Valencia, solicitando que se autorice y ordene la inscripción del título de nuda propiedad en favor de los donatarios aceptantes y en la proporción correspondiente.

IV

Dado traslado del recurso a la donante señora Chaves Ramón, ésta hizo sobre el recurso presentado, las siguientes alegaciones: a) que desde hace varios años, no recibe ni visitas ni llamadas de sus nietos donatarios, por lo que no le fue comunicada la aceptación de los donatarios, ni por ellos, ni por ninguna otra persona; b) que siguiendo el escrito de recurso de don Carlos David Ordiñana Berlanga en su página 12 cuando dice «injustificada, sorprendente e ilegal revocación», manifiesta la donante que lo injustificado es donar bienes a personas con las que no mantiene ningún trato desde hace años, lo sorprendente es que no se acate su legítima voluntad y lo ilegal, en todo caso, es arrebatar el consentimiento para donar algo que de no mediar vicios en el consentimiento como ya puse de manifiesto en la escritura de revocación, y dejó constancia notarial mediante acta de manifestaciones de toda la cronología de los hechos que me empujaron a firmar la escritura de donación de 25 de julio, finalmente revocada, no hubiera donado de ninguna de las maneras; c) que muestra su completa conformidad con la calificación de la Sra. Registradora, en su acuerdo de denegar la inscripción solicitada de contrario, por haber mediado legítimamente revocación de la donación antes de la comunicación de la aceptación a la donante, por parte de los donatarios; d) que la parte que recurre, no consigue destruir en ningún caso, ni con textos legales, ni con doctrina, ni con jurisprudencia que traslada y cita de manera sesgada, el fundamento jurídico en el que se basó para revocar la donación de 25 de julio de 2005, que no es otro que el que sostiene la Ley, Artículos 623, 629, 631 y 633 del Código Civil, el que sostiene la doctrina, y entendemos como esencial, el que sostiene a los efectos de unificación de doctrina el Tribunal Supremo, en sentencia de 17 de abril de 1998, siendo este fundamento jurídico el que permite al individuo revocar el consentimiento en una donación, en la que los donatarios, aunque habiendo aceptado la donación en escritura separada, no hubieren comunicado de forma auténtica dicha aceptación a la donante; e) que la cuestión objeto de debate, es una cuestión netamente jurídica, a saber que el artículo 623 del Código Civil dice «La donación se perfecciona desde que el donante conoce la aceptación del donatario»; por más que la parte que recurre quiera entretenerse con la aceptación de la donación y sus diferentes efectos jurídicos, no puede negar que la sentencia del Tribunal Supremo 371, de 17 de abril de 1998, ha dejado resuelto lo siguiente: Que este artículo ha de entenderse en el sentido de que desde el momento en que el donante conoce la aceptación del donatario, la donación se hace irrevocable, luego evidentemente si es revocable mientras no medie dicha comunicación; que -pese a que la parte que recurre nos habla de la irrevocabilidad de las donaciones-, la segunda edición del Código sustituyó el adjetivo irrevocable por el verbo transitivo perfecciona, y es por ello por lo que el Tribunal Supremo resuelve que la donación será irrevocable desde que el donante conozca de la aceptación de los donatarios, luego es evidente que en el presente supuesto, a parte de haber quedado suficientemente probado que no hubo comunicación de la aceptación, la donante podía revocar la donación, por lo anteriormente expuesto.

V

Con fecha cinco de diciembre de dos mil cinco, don Ignacio Ordiñana Berlanga de una parte y don Leopoldo Vicent Casaña y doña Elena Silvia Berlanga Chaves, como legales representantes de sus hijas Paula y Carla Vicent Berlanga, manifiestan que dentro del plazo de alegaciones concedido, prestan su conformidad al contenido del recurso, adhiriéndose a su petición.

VI

El 12 de diciembre de 2.005, la Registradora emitió su informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

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 y 1 de julio de 2.003.

1. Se debate en este recurso si es inscribible una escritura de donación de la nuda propiedad de una finca, realizada por terceras partes indivisas a favor de una serie de nietos de la donante, dándose la circunstancia de que los donatarios de una de las participaciones no llegan a

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