

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6100** *Resolución de 16 de marzo de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Sevilla 92 S.L., contra la negativa de registrador de la propiedad Interino de Valverde de El Hierro, a inscribir la transmisión de una finca.*

En el recurso interpuesto por don José Luis Cuberta Almagro, en representación de la mercantil «Sevilla 92 S.L.», contra la negativa de Registrador de la Propiedad Interino de Valverde de El Hierro, don Sergio Saavedra Queimadelos, a inscribir la transmisión de una finca aportada a dicha sociedad como consecuencia de un aumento de capital.

#### Hechos

I

Mediante escritura de aumento de capital autorizada el 26 de septiembre de dos mil seis ante el Notario de Málaga don José-Andrés Navas Hidalgo, la sociedad «SEVILLA 92, S.L.» formalizó el aumento de la cifra de su capital social acordado en Junta General de 6 de septiembre del mismo año, aportando los suscriptores de determinadas participaciones, como desembolso del aumento, el pleno dominio de una finca rústica, radicada en el municipio de La Frontera, y comprendida, según se expresa en el título, en el «Parque Rural de La Frontera contemplado en la Ley de Espacios Naturales de Canarias». Dicho aumento de capital fue inscrito en el Registro Mercantil de Málaga con fecha 23 de abril de 2008.

II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Valverde de El Hierro (no se indica la fecha exacta, aunque sí las referencias), fue calificada en fecha 27 de junio de 2008 (en plazo según se indica en el informe) por el Registrador interino don Sergio Saavedra Queimadelos, con la siguiente nota:

...Fundamentos de derecho. El documento contiene la aportación de una finca sita «dentro del Parque Rural de La Frontera, contemplado en la Ley de Espacios Naturales de Canarias», a una sociedad mercantil, como desembolso del capital suscrito por sus titulares registrales en acuerdo de aumento de capital social de la misma, sin acreditar haber cumplido los requisitos señalados en el art. 39 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, conforme al cual la declaración de un espacio natural protegido lleva aparejada la facultad de la Comunidad Autónoma para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, respecto de los actos o negocios jurídicos de carácter oneroso y celebrados intervivos que comporten la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles situados en su interior, sin que conste en el presente documento haber notificado el transmitente a la Comunidad autónoma el precio y las condiciones esenciales de la transmisión pretendida y, en su caso, copia fehaciente de la escritura pública en la que haya sido instrumentada la citada transmisión, a los efectos de los ejercicios dentro del plazo previsto por la legislación autonómica de dichos derechos de tanteo y retracto, que en el caso de Canarias será para el tanteo de tres meses desde la notificación por el titular del predio a la Administración, y de un año en caso de retracto (art. 79 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. Contra la anterior nota de calificación se podrá interponer....

En Valverde de El Hierro, a veintisiete de junio del año dos mil ocho. El Registrador Interino, don Sergio Saavedra Queimadelos. Firma ilegible.»

### III

Don José Luis Cuberta Almagro, en representación de la sociedad «SEVILLA 92 S.L.», presentó recurso contra la anterior calificación, el cual tuvo entrada en esta Dirección General en fecha 7 de agosto de 2008, trasladándose por ésta al Registrador interino calificador para que se tramitara conforme a los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Las alegaciones sustanciales del recurrente eran las siguientes:

1. Que le había sido notificada la calificación el 9 de julio de 2008.
2. Que rebatía la alegación que se contenía en la nota en orden a la aplicación del artículo 39 de la Ley 49/2007, toda vez que dicha ley, tras su publicación en el B.O.E., había entrado en vigor el 14 de diciembre de 2007 –sic–, siendo incuestionable que la fecha en la que se llevó a cabo la aportación de la finca es la de 26 de septiembre de 2006, que es cuando se produjo la transmisión de dominio de la finca desde el patrimonio de alguno de los socios al de la sociedad, no cuando se presenta a inscripción en el Registro de la Propiedad, por lo que cuando se produjo la transmisión del dominio aún no estaba en vigor la citada ley 42/2007.
3. Que el artículo 2.3. del Código Civil establece que las leyes no tendrán efecto retroactivo si no dispusieren lo contrario, y la Ley 42/2007 no dispone el carácter retroactivo de la misma, por lo que será de aplicación después de su entrada en vigor y no para transmisiones celebradas con anterioridad a tal fecha, como la presente.

### IV

Mediante escritos de 19 de septiembre de 2008, el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo, en el que causó entrada el 24 de septiembre. En dicho informe no consta la forma en que se notificó la calificación ni que se hubiera dado traslado del recurso interpuesto al Notario autorizante de la escritura.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 39 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (publicada en el BOE de 14 de diciembre de 2007 y en vigor desde el 15 de diciembre de 2007); 79 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (parcialmente modificada por la ley 2/2004, de 28 de mayo, de medidas fiscales y tributarias de Canarias y por la Ley 4/2006 de 22 de mayo) y las Resoluciones de esta Dirección General de 30 de mayo y 23 de julio de 2005.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este recurso, los siguientes:
  - a) Mediante escritura de aumento de capital otorgada en septiembre de 2006, una sociedad mercantil de responsabilidad limitada, formalizó el aumento de su capital social mediante aportación del pleno dominio de una finca rústica comprendida, según se expresa en el título, en el «Parque Rural de La Frontera contemplado en la Ley de Espacios Naturales de Canarias» (espacio que fue inicialmente declarado como tal por la Ley 12/1987, de 19 de julio, de Declaración de Espacios Naturales de Canarias, como Parque Natural de El Hierro, y reclasificado a su actual categoría por la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias).
  - b) El Registrador de la Propiedad interino de Valverde de El Hierro, deniega la inscripción de la finca en favor de dicha, alegando no haberse cumplido los requisitos señalados en el artículo 39 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural

y de la Biodiversidad, conforme al cual la declaración de un espacio natural protegido lleva aparejada la facultad de la Comunidad Autónoma para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, respecto de los actos o negocios jurídicos de carácter oneroso y celebrados intervivos, que comporten la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles situados en su interior, toda vez que, según indica en la nota, no consta en la escritura haber notificado el transmitente a la Comunidad autónoma el precio y las condiciones esenciales de la transmisión pretendida y, en su caso, copia fehaciente de la misma, a los efectos de los ejercicios dentro del plazo previsto por la legislación autonómica de dichos derechos de tanteo y retracto.

c) El recurrente basa su argumentación en la irretroactividad de la Ley 42/2007, toda vez que la escritura calificada se otorgó con anterioridad a su entrada en vigor.

2. Antes de examinar el fondo del recurso, conviene partir de un principio que este Centro Directivo ha enunciado reiteradamente, y es que la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló en su día buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas; no obstante, esta misma sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos, bien al requisito de la obtención de la licencia previa, o bien al cumplimiento de cualesquiera otras obligaciones que dicha legislación autonómica pueda imponer, si bien corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia o el cumplimiento de cualquier otro requisito que venga impuesto por la legislación autonómica, para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro.

3. Como punto de partida para resolver la cuestión planteada, es incuestionable que la transmisión dominical derivada de la aportación a la sociedad del inmueble a que se refiere la escritura calificada, data del instrumento público otorgado en septiembre de 2006 (cfr. artículo 609 del Código Civil), extremo éste que no se cuestiona en modo alguno en la nota de calificación, la cual, dicho sea de paso, no es todo lo clara y precisa que debiera, por lo que se hace necesario examinar el alcance y aplicación al caso de los preceptos citados por el Registrador en dicha calificación.

a) Por lo que se refiere al artículo 79 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que aprobó el texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, dicho precepto determina lo siguiente: «1. Los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística podrán delimitar ámbitos dentro de los cuales las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, sean terrenos o edificaciones, estén sujetas al derecho de tanteo y retracto por la Administración Pública, que podrá ejercerlos, en todo caso, en el ámbito de los Espacios Naturales Protegidos, excepto en las zonas de uso tradicional, general y especial de los Parques Rurales. Al delimitar tales ámbitos, el planeamiento establecerá expresamente la finalidad a la que deben destinarse las eventuales adquisiciones, ....-2. El plazo para el ejercicio del derecho de tanteo será de tres meses desde la notificación por el titular del predio a la Administración, y de un año en caso de retracto».

De dicha norma resulta que la legislación canaria promulgada con anterioridad al otorgamiento de la escritura calificada tenía ya reconocidos, para el caso de transmisión onerosa, los derechos de tanteo y retracto en favor de la Comunidad Autónoma, que podrá ejercerlos, en todo caso, en el ámbito de los Espacios Naturales Protegidos excepto en las zonas de uso tradicional, general y especial de los Parques Rurales, cuestión ésta última que, llegado el caso y respecto de la finca transmitida, la habilitará para ejercer, o no, tales derechos, pero que no prejuzga la necesidad de cumplir con la obligación que se indica en el siguiente apartado, pues precisamente de lo que se trata es que, en casos como el

presente, la Administración autonómica de Canarias pueda tener cabal conocimiento de la transmisión dominical realizada.

b) A su vez, el artículo 39 de la Ley 42/2007 (estatal) establece que «La declaración de un espacio natural protegido lleva aparejada la declaración de utilidad pública, a efectos expropiatorios, de los bienes y derechos afectados, así como la facultad de la Comunidad Autónoma para el ejercicio de los derechos de tanteo y de retracto respecto de los actos o negocios jurídicos de carácter oneroso y celebrados intervivos que comporten la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles situados en su interior», estableciendo a continuación una remisión a la normativa autonómica sobre el particular (recuérdese que la de Comunidad Canaria ya contenía determinaciones sobre el particular, toda vez había establecido esos derechos de adquisición preferente en su favor); añadiendo, por lo que aquí interesa, que los Registradores de la Propiedad y Mercantiles no inscribirán documento alguno por el que se transmita cualquier derecho real sobre los bienes referidos sin que se acredite haber cumplido con los requisitos señalados en este apartado.

De este modo, lo que ha hecho la norma estatal transcrita es establecer –tal y como se ha apuntado en el segundo de los fundamentos de Derecho–, por ser competencia del Estado, cómo ha de acreditarse ante el Registro de la Propiedad el cumplimiento de una obligación formal, que no de fondo: dar traslado a la Administración autonómica de la transmisión, a efectos de que eventualmente pueda ejercitar unos derechos legalmente establecidos en su favor; en este caso, con anterioridad al otorgamiento de la escritura calificada, y ello a los efectos de que la transmisión pueda acceder al Registro. Otra cosa será, por supuesto, que la Comunidad Autónoma pueda o no ejercerlos efectivamente, pero esa no es la cuestión que ahora se suscita, pues ésta se circunscribe al cumplimiento de una formalidad cuya inobservancia determina el cierre registral.

Por lo tanto, huelga aquí toda controversia sobre la retroactividad o irretroactividad de la citada ley estatal, puesto que lo que únicamente se está examinando es la actividad que debe desplegar el Registrador respecto de títulos que pretendan acceder al Registro –vigente la citada ley estatal– y que contengan actos o negocios jurídicos respecto de los cuales la normativa vigente al tiempo de su otorgamiento contenga alguna determinación en cuanto a posibles derechos de adquisición preferente (como ocurre en el presente caso), lo que no es sino una consecuencia más de las limitaciones legales del dominio, tan claramente proclamadas en nuestro ordenamiento jurídico (cfr. artículos 33.2 de la Constitución y 348 del Código Civil).

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

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 marzo de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.