

URBANIZACION PRIVADA. ESTATUTOS. TRACTO SUCESIVO.—INSCRITAS LAS PARCELAS PROCEDENTES POR SEGREGACION DE OTRA HABIENDOSE DESISTIDO EN SU DIA POR EL OTORGANTE DE LA INSCRIPCION DE UNA SERVIDUMBRE Y DE LOS ESTATUTOS POR LOS QUE SE ESTABLECIA UN REGIMEN SIMILAR AL DE PROPIEDAD HORIZONTAL NO PUEDE PRACTICARSE AHORA LA INSCRIPCION DE TAL ESCRITURA CUANDO FIGURAN LAS PARCELAS SEGREGADAS INSCRITAS A NOMBRE DE PERSONAS DISTINTAS DEL OTORGANTE DE LA ESCRITURA AL SER IMPRESCINDIBLE EL CONSENTIMIENTO UNANIME DE TODOS LOS PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS AFECTADAS. (RESOLUCIÓN DE 5 DE MARZO DE 2001. BOE DE 18 DE ABRIL DE 2001).

RESOLUCION de 5 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la comunidad de propietarios de la urbanización «Ciudad Santo Domingo», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Algete, don Reinaldo Vázquez de Lapuerta, a inscribir una servidumbre y los Estatutos de la citada comunidad en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Roberto de Hoyos Mencía, en representación de la comunidad de propietarios de la urbanización «Ciudad Santo Domingo», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Algete, don Reinaldo Vázquez de Lapuerta, a inscribir una servidumbre y los Estatutos de la citada comunidad en virtud de apelación del recurrente.

Hechos.—I. En escritura otorgada el día 22 de julio de 1970 ante el Notario de Madrid, don Enrique Giménez-Arnau y Gran, la entidad «Fomento Inmobiliario y Urbanización, Sociedad Anónima», segrega de una finca de su propiedad 878 parcelas con el objeto de venderlas y formar una urbanización denominada «Ciudad Santo Domingo», con un sistema análogo al régimen de propiedad horizontal, estableciendo los Estatutos por los que había de regirse, una servidumbre en provecho de las parcelas en orden al uso y utilización de los servicios y elementos comunes de la urbanización (apartado 5.º del otorgamiento), inscribiéndose la segregación de las parcelas, pero no la servidumbre ni los Estatutos por renuncia expresa del presentante del documento. En instancia inscrita el día 15 de julio de 1997 por don Emilio Tato Pla en representación de la comunidad de propietarios de la urbanización «Ciudad Santo Domingo», se solicita del Registrador de la Propiedad la inscripción completa de la escritura de segregación.

II. Presentada copia de la escritura de 22 de julio de 1970, en unión de la instancia suscrita el día 15 de julio de 1997 en el Registro de la Propiedad de Algete, fue calificada con la siguiente nota: «Presentada a las once horas del día de hoy, segunda copia de la escritura otorgada en Madrid, el día 22 de julio de 1970, ante el Notario don Enrique G. Arnau y Gran, número 4.391 de su protocolo: No se practica inscripción alguna. En cuanto a otorgan 1.º y 2.º por estar ya inscritos en virtud de primera copia presentada a las once horas del día 23 de abril de 1971. No obstante el otorgan 10 por instancia suscrita en Madrid para Alcalá de Henares por don José Luis Kosmos Figue-roa, el 11 de mayo de 1971, expresamente se solicitó la no inscripción de los Estatutos ni de los estipulados en el apartado 5.º de la parte dispositiva.

Respecto a estas operaciones se deniega la inscripción. La servidumbre, bien por estar declarada y sin constituir como se estimó en 1971 y que realmente forma parte del régimen estatutario, bien por faltar el consentimiento de los titulares de los predios dominantes a los que además de derechos, cuya aceptación también es necesaria, no sólo porque para adquirir un derecho se necesita el consentimiento de los adquirentes sino también les atribuye obligaciones y establece el reparto entre ellos de las cargas. Los Estatutos de la comunidad de propietarios de «Ciudad Santo Domingo»: 1) Por no ser éste el Registro adecuado, tanto si se trata de una sociedad civil con personalidad jurídica, como dice el artículo 6.º de los mismos, como si se trata de una entidad urbanística, como puede deducirse de otros artículos (vía de apremio, remisiones a legislación urbanística). 2) Si se conceptuase como un régimen de propiedad análogo al de propiedad horizontal (urbanización, servicios esenciales, elementos comunes y privados, integración obligatoria, subrogación, cuotas...) no puede inscribirse sin el consentimiento unánime de todos los afectados, las parcelas están prácticamente todas inscritas a nombre de terceros (arts. 20 y 40 de la Ley Hipotecaria). Contra esta calificación cabe recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia en el plazo de cuatro meses. Algete, a 2 de febrero de 1998. El Registrador». Firma ilegible.

III. El Procurador de los Tribunales, don Roberto de Hoyos Mencía, en representación de la comunidad de propietarios de la urbanización «Ciudad Santo Domingo» interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: Que los Estatutos de la comunidad son parte inseparable de la escritura de segregación, confirman la vida social de los comuneros e instituyen derechos reales. Como se desprende de numerosos artículos de los mencionados Estatutos. Dichos preceptos contienen reglas que afectan al contenido y ejercicio del núcleo de la propiedad misma de todos los comuneros de la urbanización, tanto de su dominio privativo como en relación con los bienes y derechos de propiedad colectiva de la urbanización, siendo un hecho doctrinal y jurisprudencialmente aceptado al aplicar a las urbanizaciones de carácter privado la técnica de la propiedad horizontal «tumbada» de la Ley de 21 de julio de 1960, y este tipo de urbanizaciones privadas constituyen una unidad orgánica que no se pierde por el hecho de que sucesivamente se vayan formando parcelas con el carácter de fincas independientes y sobre las que se establecen no sólo derechos y obligaciones frente a los elementos comunes (viales, servicios...) sino también auténticas servidumbres en que cada parcela es predio dominante y predio sirviente simultáneamente bajo estas condiciones el acceso registral de estas situaciones es esencial para la publicidad y seguridad jurídica del tráfico civil y patrimonial. Por lo demás, la constatación registral de los Estatutos en estas urbanizaciones se ha convertido en una cláusula de estilo, dando con ello publicidad registral no sólo a las relaciones entre comuneros, sino también con respecto a terceros adquirentes o contratantes. Abundando en esta dirección, y en lo que a la comunidad de propietarios «Ciudad Santo Domingo» se refiere, la sentencia del Tribunal Supremo, de 9 de diciembre de 1985, ha reconocido el carácter de tal entidad a esa sociedad civil. Que en cuanto a la necesidad de consentimiento de todos los propietarios para practicar la inscripción solicitada, hay que tener en cuenta que una de las preocupaciones fundamentales de la legislación hipotecaria ha sido la de perseguir la mayor exactitud en los libros del Registro de la Propiedad, de modo que éstos reflejen en todo momento la

verdadera situación de los inmuebles y de los derechos reales que les afecten. Los Estatutos de la comunidad «Ciudad Santo Domingo» forman parte del título constitutivo de la propiedad horizontal en que ésta se organiza, y una vez inscritos dan publicidad a las relaciones entre comuneros y afectan a terceros adquirentes, de ahí la necesidad de la concordancia del Registro con la realidad jurídica, porque de prescindirse de esa publicidad, la seguridad jurídica, como principio jurídico-constitucional se resentiría hasta el extremo de convertir la relación entre comuneros o de terceros con éstos y con la comunidad en una simple apariencia de hecho, de manera que la inscripción de los Estatutos no perjudica los derechos de terceros, sino que les favorecería porque así les permitiría conocer la auténtica situación jurídico-urbanística de la comunidad. No puede mantenerse sin más que la inscripción sólo podría realizarse con el consentimiento unánime de todos los afectados, ya que ello resultaría imposible al tratarse de una urbanización donde los títulos de propiedad son cerca del millar, de ahí que haya de acudir a los procedimientos previstos por la Ley Hipotecaria y el Reglamento Hipotecario para subsanar estas discrepancias entre Registro y realidad material (arts. 198, 39 y 40 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria, y 314 a 335 y 595 del Reglamento Hipotecario).

IV. El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que estamos ante un supuesto de inexactitud registral del artículo 39 de la Ley Hipotecaria y para cuya rectificación el recurrente volvió a presentar otra copia de la escritura para que se tomara razón de ella en el Registro por la vía del artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria, pero el propio precepto señala que dicha toma de razón se hará si «hubiera lugar a ello» y en el presente caso no procede por aplicación de los principios de prioridad y tracto sucesivo (arts. 17 y 20 de la Ley Hipotecaria). Desde 1971 hasta la fecha se han inscrito varias miles de titularidades que impiden el acceso del título cronológicamente anterior. En muchos de los títulos de los adquirentes se arrastró el sometimiento a los Estatutos, pero en otro no, por lo que habrá de denegar la inscripción solicitada conforme al artículo 20.2 de la Ley Hipotecaria. Que el propio artículo 40 de la Ley Hipotecaria establece que «en los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigió la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar concede algún derecho» y «en ningún caso la rectificación (...) perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto» y si el Juez en su sentencia no puede vulnerar los derechos de tercero, menos puede hacerlo el Registrador en un procedimiento en que no se da audiencia a dicho tercero, y esta misma solución la confirma el artículo 5.2 de la Ley de Propiedad Horizontal. Las fincas segregadas lo han sido sin sujeción a ningún tipo de régimen de propiedad horizontal, por lo que no podrían inscribirse los Estatutos en la matriz residual si dicha inscripción no va acompañada de una modificación de todas las demás fincas, ya que dicha inscripción representaría una alteración de los derechos inscritos.

V. El Notario Archivero sustituto permanente de Madrid, don Jaime García Rosendo y García informó que en la escritura de fecha 22 de julio de 1970 no se aprecian defectos de redacción o autorización.

VI. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador, fundándose en las alegaciones contenidas en el informe de éste.

VII. El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el hecho de que en su momento el presentante de la escritura renunciase a la inscripción de los Estatutos de la comunidad, no puede vincular la situación jurídica de los futuros propietarios de la urbanización, ya que el artículo 6.2 del Código Civil sólo admite la exclusión voluntaria de la ley aplicable y la renuncia a los derechos en ella reconocidos cuando se perjudique a terceros y en este caso existen terceros perjudicados que no pueden seguir privados de los Estatutos que rigen sus relaciones y con terceras personas. Que en cuanto a que la inscripción podría representar una alteración de los derechos inscritos, a ello hay que oponer el que precisamente el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, al sentar los principios de prioridad y tracto con carácter general, admite por las vías establecidas en los artículos 39, 211 a 220 de la Ley Hipotecaria, y 314 a 331 del Reglamento Hipotecario, el subsanar el rigor del tracto cuando ello sea necesario para concordar el Registro con la realidad, y lo contrario haría que se tuviesen que soportar situaciones de desigualdad ante la seguridad jurídica que el Registro de la Propiedad como poder público debe otorgar y en los términos en que está recogida en el artículo 9.3 en relación con los artículos 14 y 24 de la Constitución Española.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 392 y siguientes del Código Civil, la Ley de Propiedad Horizontal, los artículos 20 y 32 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de este Centro Directivo de 27 de junio de 1986.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso, los siguientes:

Con fecha 22 de julio de 1970 se otorga por el titular registral de una finca, escritura pública por la que se segregan 878 parcelas, estableciéndose un sistema análogo al de propiedad horizontal, con sus correspondientes Estatutos.

Se inscriben en el Registro las correspondientes parcelas, pero en aquel momento se renuncia a la inscripción de los Estatutos.

En 1997, el «Presidente de la Junta gestora de la comunidad de propietarios», una vez vendidas las parcelas segregadas, solicita la inscripción de los Estatutos referidos, así como las cargas y servidumbres establecidos en la escritura anteriormente referida, que no se inscribieron en su momento por renuncia del solicitante.

El Registrador de la Propiedad deniega la inscripción:

«1) Por no ser éste el Registro adecuado, tanto si se trata de una sociedad civil con personalidad jurídica, como dice el artículo 6.º de los mismos (Estatutos), como si se trata de una entidad urbanística como puede deducirse de otros artículos (vía de apremio, remisiones a legislación urbanística).

2) Si se conceptuase como un régimen de propiedad análogo al de propiedad horizontal (urbanización, servicios esenciales, elementos comunes y privados, integración obligatoria, subrogación, cuotas...) no puede inscribirse sin el consentimiento unánime de todos los afectados, las parcelas están prácticamente todas inscritas a nombre de terceros (arts. 20 y 40 de la Ley Hipotecaria).»

El Presidente del Tribunal Superior confirma la calificación.

2. Dejando a un lado, por irrelevante, el problema de la configuración jurídica del órgano gestor, que no atañe al Registro de la Propiedad y, en cuanto a la denegación de la inscripción de los Estatutos, ha de confirmarse la calificación. En efecto, segregadas distintas parcelas y vendidas a diversas

personas, el régimen estatutario establecido respecto a la propiedad y uso de elementos y servicios comunes y a las cargas que deben soportar las parcelas por pertenecer a una comunidad, necesita inexcusablemente para su eficacia frente a los propietarios afectados y, en consecuencia, para su acceso al Registro, el consentimiento unánime de todos ellos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

Madrid, 5 de marzo de 2001.—La Directora general, *Ana López-Monís Gallego*.

Excmo. Señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

COMENTARIO

La doctrina de la Resolución objeto de comentario se centra en que *«una vez segregadas distintas parcelas y vendidas a diversas personas, el régimen estatutario establecido respecto a la propiedad y uso de elementos y servicios comunes y a las cargas que deben soportar las parcelas por pertenecer a una comunidad, necesita inexcusablemente, para su eficacia frente a los propietarios afectados y, en consecuencia, para su acceso al Registro, el consentimiento unánime de todos ellos»*.

La doctrina de la presente resolución sigue la línea mantenida en Resoluciones anteriores (Resolución de 5 de septiembre de 1988) (1), esto es, que los Estatutos de una comunidad de propietarios sólo accederán al Registro de la Propiedad con el consentimiento unánime de todos ellos.

Lo curioso de esta Resolución se centra en varias cuestiones, principalmente en que estamos ante lo que la doctrina denomina un supuesto de propiedad horizontal tumbada, o una urbanización, que en su momento, al constituirse en la Comunidad de propietarios, esto es, al segregarse las distintas parcelas (un total de 878) no se procedió a la inscripción de los Estatutos que iban a regir la misma, y que, además, se desea proceder a su inscripción sólo cuando las fincas segregadas ya han pasado a poder de diferentes propietarios («las parcelas están prácticamente todas inscritas a nombre de terceros»). De ahí que sea necesario detenernos brevemente en dos cuestiones: el régimen y naturaleza jurídica de lo que conocemos por urbanización, y la importancia de los Estatutos en este tipo especial de copropiedad.

El régimen de las urbanizaciones o propiedad horizontal tumbada se forma por la integración en un conjunto inmobiliario de varios edificios o unidades inmobiliarias situadas en distintas parcelas.

De la misma manera que cada edificio tiene elementos comunes que comparten los propietarios del mismo, los distintos edificios integrados en la urbanización comparten, a su vez, determinados elementos que se han de considerar comunes a todos los propietarios de la urbanización (viales, zonas

(1) Por poner un ejemplo, vid. la Resolución de 5 de septiembre de 1988, que afirma que para la inscripción de los Estatutos y su modificación se requiere el consentimiento unánime de los copropietarios.

verdes, piscinas, pasajes...). Los derechos de copropiedad sobre dichos elementos comunes hacen surgir la figura de la supracomunidad en la que se integran todos los propietarios de la urbanización.

Como veremos seguidamente, esta figura carece de regulación legal propia, aunque no de reconocimiento jurisprudencial.

También se han apuntado diversas alternativas sobre la naturaleza jurídica de las urbanizaciones, pues éstas pueden constituirse a través de entidades urbanísticas colaboradoras, cooperativas, servidumbres recíprocas (2), sociedades civiles y derechos subjetivamente reales. Aunque en la Resolución objeto de comentario, por expresa decisión de la Dirección General no entra, y así se señala en el segundo Fundamento de Derecho, se «deja a un lado, por irrelevante, la configuración jurídica del órgano gestor», en el F. J. Primero, previamente reconocía que «el Registrador de la Propiedad deniega la inscripción: 1) Por no ser éste el Registro adecuado, tanto si se trata de una sociedad civil con personalidad jurídica, como dice el artículo 6.º de los mismos (Estatutos), como si se trata de una entidad urbanística, como puede deducirse de otros artículos (vía de apremio, remisiones a la legislación urbanística). 2) Si se conceptuase como un régimen de propiedad análogo al de propiedad horizontal (urbanización, servicios esenciales, elementos comunes y privados, integración obligatoria, subrogación cuotas...) no puede inscribirse sin el consentimiento unánime de todos los afectados...»

En cuanto a los Estatutos cabe señalar que se componen de normas complementarias a la constitución del régimen, en este caso de la comunidad, que han de ser consideradas como los principios rectores de la comunidad constituida. Lo normal es que estos estatutos se contengan en la propia escritura de constitución de la urbanización, y que la misma acceda al Registro en el mismo momento en que se produce la constitución de la urbanización tras la segregación de las parcelas, pero en este caso se renunció a su inscripción.

La facultad de otorgar los estatutos corresponde, como regla general, a los propietarios, mediante acuerdo, o bien, más frecuentemente, y consideramos que se trata del supuesto que nos ocupa, a las personas o entidades promotoras de la urbanización *mientras sean titulares o propietarios únicos de las fincas o de las parcelas segregadas*. En todo caso, la aprobación y modificación de los estatutos requiere la *unanimidad de todos los propietarios* (art. 13 y 16 LPH).

Como es sabido, los Estatutos pueden acceder al Registro de la Propiedad (art. 5 LPH), y los efectos frente a terceros adquirentes, si la finca está inscrita, pero los estatutos no, conlleva que no pueden perjudicarles, salvo que se pruebe que los conocían.

Entrando en el análisis de la Resolución, el primer punto a destacar se centra en que es cierto que los Estatutos de la Comunidad confirman la vida social de los comuneros e instituyen derechos reales, como bien dice la parte recurrente, y que se debe aplicar a la urbanización —siendo aceptado juris-

(2) En el texto de la resolución se hace especial énfasis, por la parte recurrente, de la existencia de *servidumbres recíprocas*: donde existen varios predios dominantes de idéntico contenido y con disfrute conjunto. Se rige por las normas de la comunidad (art. 392 del Código Civil) y es el supuesto típico de urbanizaciones privadas en que se establecen pasos comunes que se regulan convenientemente: precisamente en los Estatutos, de ahí el interés en su inscripción, aunque tarde.

prudencialmente— la técnica de la propiedad horizontal tumbada, esto es, la Ley de Propiedad Horizontal (3).

También es cierta la afirmación de la recurrente de la necesidad de concordancia entre el Registro con la realidad jurídica, si bien es *superior* el interés de los propios interesados afectados, quienes han comprado un dominio pleno sin conocimiento de las posibles servidumbres o cargas que se establecen por vía estatutaria.

No olvidemos que las fincas segregadas lo han sido «*sin sujeción a ningún régimen de propiedad horizontal, por lo que no podrían inscribirse los Estatutos en la matriz residual si dicha inscripción no va acompañada de una modificación de todas las demás fincas, ya que dicha inscripción representaría una alteración de los derechos inscritos*», como en defensa de su nota informó el Registrador de la Propiedad.

Es evidente, como desde el principio afirma el Registrador en su calificación, que tanto para adquirir derechos como para asumir las obligaciones y cargas que se introducen en todos los Estatutos de Comunidades, el adquirente tiene que otorgar su consentimiento, esto es, su sometimiento a los mismos. Y precisamente en dichos Estatutos, según se deduce del Fundamento de Derecho Primero, en los mismos se establecen «cargas y servidumbres». No es posible proceder a la inscripción de los Estatutos de la Comunidad cuando los adquirentes han comprado las parcelas sin existir ningún Estatuto o por lo menos sin conocimiento del mismo, y sobre todo, deduciéndose que han comprado el dominio de su finca de manera plena sin cargas ni servidumbres que en ningún lugar constaban.

De proceder a la inscripción posterior de los Estatutos conllevaría la contravención del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, puesto que dicho título puede llevar aparejados gravámenes o modificaciones del dominio que ostentan en el momento de la inscripción otros terceros. De ahí el consentimiento necesario de los «afectados» por los Estatutos.

(3) Vid., por ejemplo, últimamente, la *sentencia de 26 de junio de 1995*, cuya doctrina señala que «...se admite, en el caso de las urbanizaciones, la posibilidad de coexistencia de dos tipos de comunidades entrelazadas para su administración: la propia y exclusiva de cada edificio con pluralidad de viviendas y la de la urbanización. Cada una con sus propios cometidos comunitarios, pero hallándose ambas sometidas, en cuanto a su constitución y funcionamiento —a falta de regulación específica de la segunda— al régimen de la LPH, sin que exista inconveniente legal ni jurisprudencial en admitir que la defensa de aquellos intereses comunitarios que, por extravasar los propios y exclusivos de cada edificio, afectan a la generalidad o a una gran mayoría de los componentes del conjunto urbanístico pueda asumirla la expresada comunidad de la urbanización». O la *sentencia de 5 de julio de 1996*, donde se establece que «...La Sala Primera del Tribunal Supremo tiene reconocida la validez de las supracomunidades; tanto doctrinal como jurisprudencialmente se admite en el caso de las urbanizaciones la posibilidad de coexistencia de dos tipos de comunidades entrelazadas para su administración, la propia y exclusiva de cada edificio y la de la urbanización, cada una con sus propios cometidos comunitarios, pero hallándose ambas sometidas en cuanto a su organización y funcionamiento (a falta de una organización específica la segunda), no a la Ley de Asociaciones de 24 de diciembre de 1964, sino al régimen de la LPH, de 21 de julio de 1960. La urbanización se regirá primero por sus estatutos; si no existen o para complementarlos por la LPH, aplicada de modo analógico; y también puede regirse, si así se establece expresamente, creando una asociación, cual ocurre en el caso debatido».

Pero es que, además, no cabe hablar de rectificación del Registro de la Propiedad, en base al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, porque precisamente no hay ningún asiento *erróneo* (condición indispensable para cualquier rectificación), simplemente en su momento se *renunció expresamente* a que dichos Estatutos accedieran en el momento de la segregación de las parcelas al Registro. Y quien renunció estaba legitimado para hacerlo, pues era el presentante del título en el Registro.

Según se desprende del texto del Hecho IV, además «en muchos de los títulos de los adquirentes se arrastró el sometimiento a los Estatutos, pero en otros no, por lo que habrá de denegar la inscripción solicitada...» De manera que, como ya hemos indicado, los Estatutos son desconocidos por cierto sector de los afectados.

ADQUISICION PREFERENTE. REQUISITOS PARA SU INSCRIPCION COMO DERECHO REAL.—NO CABE LA INSCRIPCION DE UN DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE CUYO CARACTER REAL NO SE ESTABLECE EXPRESAMENTE NI SE DEDUCE INDISCUTIBLEMENTE DE LOS PACTOS DEL CONTRATO, POR LO QUE SU CONTRAVENCION NO PRODUCIRA MAS EFECTO QUE LA OBLIGACION DE INDEMNIZAR DAÑOS Y PERJUICIOS, LO QUE LE PRIVA DE EFICACIA «ERGA OMNES», CARACTERISTICA ESENCIAL DE LOS DERECHOS REALES UNICOS, SALVO PREVISION LEGAL QUE PUEDEN TENER ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. (RESOLUCIÓN DE 6 DE MARZO DE 2001. BOE de 18-4-2001).

RESOLUCION de 6 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Prosegur, Compañía de Seguridad, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid, número 2, don Francisco Borrueal Otín, a inscribir una escritura de elevación a público de contrato de derecho de adquisición preferente, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Alicia Martínez Villoslada, en nombre de «Prosegur, Compañía de Seguridad, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid, número 2, don Francisco Borrueal Otín, a inscribir una escritura de elevación a público de contrato de derecho de adquisición preferente, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos.—I. Con fecha 11 de diciembre de 1985, «Prosegur, Compañía de Seguridad, Sociedad Anónima», suscribió con la entidad «C. Valdecantos, Sociedad Anónima», un contrato privado, denominado «Contrato de derecho de adquisición preferente», en el que la segunda concedía a la primera un derecho de adquisición preferente sobre una finca urbana. En el citado contrato se establecieron las siguientes cláusulas: Segunda.—El derecho de adquisición preferente pactado en la forma establecida en la estipulación primera mantendrá su posibilidad de ejercicio en cualquier momento en que por parte de «C. Valdecantos, Sociedad Anónima», se adopte la decisión de vender, por ser ésta la condición a que queda sometido su ejercicio y siempre que «Prosegur, Compañía de Seguridad, Sociedad Anónima», siga siendo propie-