

partes indivisas, en cuanto a los casados, sin atribución de cuotas y para su sociedad conyugal, en virtud de escritura autorizada el 5 de diciembre de 1975, por el Notario de Rentería, señor Ávila Navarro, como sustituto de su compañero, señor Araluce. Que en dicha escritura doña Jesusa comparece estando casada con su esposo, sin que se determine su régimen económico matrimonial, por lo que habrá que entender que su régimen es el legal supletorio de gananciales (artículo 1.316 del Código Civil), y que su adquisición, dado que no existe ninguna confesión por parte del esposo, ni se acredita el carácter privativo del precio pagado, será ganancial (artículos 1.347 y 1.361 del Código Civil). Que la inscripción se practicó en la fecha citada y con arreglo al artículo 95 del Reglamento Hipotecario, redactado según Decreto 339/1959, de 17 de marzo, vigente en el momento del otorgamiento de la escritura y su inscripción. Que la sociedad de gananciales concluye de pleno derecho, según el artículo 1.392 del Código Civil por fallecimiento de uno de los cónyuges, procediéndose a su liquidación conforme a los artículos 1.396 y siguientes del Código Civil. Que dicha liquidación en el caso examinado no se ha producido, y para determinar los bienes o parte de ellos que se incluyen en la herencia de la esposa del señor Martín Benito, será necesario la previa liquidación de la sociedad conyugal disuelta. 2. Que en ningún momento se acredita que el heredero único de doña Jesusa Urdampilleta Echegoyen sea su esposo, ya que el auto de 11 de febrero de 1994, dictado por el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de San Sebastián, declara únicos y universales herederos solamente a don Joaquín Abel Martín Benito, a sus sobrinos, faltando en consecuencia la declaración judicial de herederos o las disposiciones testamentarias pertinentes, además de los certificados de defunción y demás que expresa el artículo 76 del Reglamento Hipotecario, de doña Jesusa. 3. Que en el supuesto que el esposo acreditase el carácter de heredero único, el presunto heredero ha fallecido sin aceptar ni repudiar dicha herencia, según se infiere de los artículos 999 y 1.000 del Código Civil y por tanto, su derecho se transmite a sus herederos, «ius transmissionis», consagrado en el artículo 1.006 del Código Civil, quienes deberán aceptarla o repudiarla. Que de los documentos presentados está claro que dichos herederos han aceptado la herencia de don Joaquín Abel Martín Benito, habiéndose aprobado judicialmente las operaciones particionales, pero nada manifiestan respecto a los derechos que a su causante correspondieran en la herencia de su esposa, siendo dichos herederos los que deberán practicar todas las operaciones particionales de ambas herencias, sin que sea suficiente partir de la base incorrecta de manifestar en el cuaderno particional que don Joaquín Abel Martín Benito, es titular de la tercera parte indivisa de la finca en cuestión por título de herencia, sin acreditarlo ni formalizarlo. Que, además, todo ello será necesario para cumplir el principio de tracto sucesivo, contemplado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, si bien en este caso, se trataría de tracto sucesivo abreviado, contemplado en el último párrafo de dicho artículo, ya que se producen diferentes transmisiones, respecto a la misma parte indivisa de una finca y que será posible que se reflejen en el título de transmisiones realizadas, requisito que no se da en el cuaderno particional, para que a su vez puedan ser reflejadas en la inscripción que se practique.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos contenidos en el informe de éste.

VI

El Letrado recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento.

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

Aparece inscrita en el Registro la tercera parte indivisa de una finca a favor de dos cónyuges, «sin atribución de cuotas y para su sociedad conyugal», estando inscritas las dos terceras partes restantes a favor de dos hermanas de la esposa.

Muerta la esposa y fallecido el marido con posterioridad, se insta la declaración de herederos de los cónyuges, pero es lo cierto que el Auto recaído se limita a declarar quiénes son herederos del marido.

En autos de juicio de abintestato relativos a la herencia de éste se nombra contador-partidor, el cual, teniendo en cuenta distintas transmisiones de los derechos a la herencia, realizadas por algunos de los herederos del marido, adjudica el único bien de la herencia a las hermanas de la esposa titular, las cuales deben satisfacer a los restantes herederos determinadas cantidades; en el correspondiente Auto se aprueban las operaciones particionales.

El Registrador suspende la inscripción por falta de la previa disolución de la sociedad de gananciales de los cónyuges y de la liquidación de la herencia de la esposa.

El recurrente alega, sin acreditarlo, que el esposo fue heredero único de su esposa. El Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso por no acreditarse dicha cualidad de heredero del esposo.

2. Ciertamente, la inscripción, por el solo título particional presentado, no es posible, y ello por la sola consideración del principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), que impide que pueda inscribirse a favor de los herederos de un cónyuge, y por la sola escritura de partición de la herencia de éste, una finca que aparece inscrita a favor de los consortes, con carácter ganancial, sin que, por lo demás, deba juzgarse la hipotética existencia de un título que hubiera producido el paso del bien ganancial al patrimonio privativo del cónyuge cuya partición contempla el documento calificado.

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

Madrid, 15 de enero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

3186

RESOLUCIÓN de 16 de enero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Julio Pallarés Moncunill y el Reverendo don Manuel Moncunill Vilasaló, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Solsona, doña María José Sanz Cano, a inscribir una escritura de revocación de donación por causa de muerte, en virtud de apelación de los recurrentes.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Julio Pallarés Moncunill y el Reverendo don Manuel Moncunill Vilasaló, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Solsona, doña María José Sanz Cano, a inscribir una escritura de revocación de donación por causa de muerte, en virtud de apelación de los recurrentes.

Hechos

I

El 5 de mayo de 1960, don Jordi Jalmal Pujol y su esposa otorgaron escritura de capitulaciones matrimoniales en la que se modificaba el pacto cuarto y quinto de la escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada por dichos cónyuges el 13 de abril de 1952, en la que el señor Jalmal hipotecó un edificio, sito en Solsona, en garantía de la dote estimada y pago de esponsalicio. Dichas modificaciones consistieron en la ampliación de la hipoteca antes mencionada y en el otorgamiento de donación «mortis causa», pura e irrevocable, a favor de su esposa de la finca referida y en la obligación, a partir de esa fecha, de no venderla, cederla, arrendarla ni en cualquier forma enajenarla durante la vida del donante, sin el expreso consentimiento de la donataria. La referida donación «mortis causa» fue revocada mediante testamento abierto otorgado el 19 de septiembre de 1996 y escritura de revocación de donación por causa de muerte, de fecha 13 de febrero de 1997, otorgada ante el Notario de Manresa, don Antoni-Alfons Rosselló Mestre.

II

Presentada copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Solsona fue calificada con la siguiente nota: «Previo examen y calificación de la presente escritura de revocación de donación «Mortis causa», deniego su inscripción, por defecto insubsanable, por los siguientes motivos: 1. No consta el consentimiento de la donataria a la revocación articulada en la citada escritura (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), cuya titularidad se halla bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia (artículos 1.3 y 38 de la Ley Hipotecaria). El donante, en el momento de

efectuar la donación, en la escritura de modificación de capitulaciones matrimoniales, según consta en la inscripción 21.ª, de la finca 1.481 de este Registro, la declaró "pura e irrevocable". Declaración ésta, que en atención a la manifiesta intención del donante de desprenderse de la finca objeto de la donación de forma definitiva, aún cuando la plena eficacia de la transmisión quedara diferida al momento de fallecimiento del disponente, acredita su naturaleza de donación "mortis causa" impropia, con pérdida de la esencial revocabilidad que caracteriza a las donaciones "mortis causa" propias (artículo 620 del Código Civil). Lo que conlleva, en consecuencia, bien a la renuncia a la facultad de revocarla, bien a la no reserva expresa de dicha facultad (artículo 12.3.º de la Ley de Compilación de Derecho Civil de Cataluña y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de octubre de 1959). 2. Porque la donación fue otorgada, en una escritura de modificación de capitulaciones matrimoniales, exigiendo el artículo 12.3.º de la Ley de Compilación de Derecho Civil de Cataluña, vigente en el momento de la revocación, que "Los pactos de los capítulos matrimoniales solamente podrán ser modificados o dejados sin efecto: Por el consentimiento de todos los otorgantes o de sus herederos". Solsona, a 6 de abril de 1999.—La Registradora.

Contra la presente nota de calificación cabe recurso gubernativo por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, presentado en el propio Registro de la Propiedad, en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de esta nota, conforme a los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario». Firma ilegible.

III

Don Julio Pallarés Moncunill y el Reverendo don Manuel Moncunill Vilasaló, interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegaron: 1. Que la revocación de la donación «mortis causa» contenida en la escritura de fecha 13 de febrero de 1997, es válida y, por tanto, debe ser inscrita. Que conforme a la línea expositiva de la nota de calificación hay que señalar que la inscripción deriva de los hechos: 1. El carácter esencialmente revocable de la donación «mortis causa» establecida en la escritura citada. Que la jurisprudencia, por lo que se refiere a dicha donación contenida en el Código Civil vigente a la fecha del otorgamiento de la escritura, ha declarado reiteradamente que lo que caracteriza a dichas donaciones es que el donante no transfiere de presente la propiedad del objeto donado, sino que fija para el efecto de la donación la época de su fallecimiento y, por consiguiente, son esencialmente revocables (Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de julio de 1943, 29 de enero de 1956, 25 de mayo de 1957 y 24 de febrero de 1986 y Resoluciones de 21 de enero de 1956, 7 de enero de 1975 y 7 de noviembre de 1979). Que la circunstancia de que el donante otorgue testamento y escritura de revocación, pone de manifiesto de hecho y jurídicamente la revocación de la liberalidad pretendida, que es admisible en la donación de naturaleza «mortis causa» (Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 1986). 2. Que la nota de calificación registral objeta dos impedimentos a la revocación: a) Existencia de pacto de irrevocabilidad. Que según la doctrina y jurisprudencia citada hay que inclinarse por la inadmisibilidad de la renuncia a la facultad de revocar. Que en el presente caso no se establece ningún heredamiento, en los que el Derecho Catalán recoge el principio de irrevocabilidad. Que en el supuesto de admitirse la renuncia a la facultad de revocar, ésta habrá de determinarse de modo expreso, renunciando a tal facultad, no a través de la mención de irrevocable; y paralelamente a la renuncia se deberá producir «la transmisión en vida de la propiedad al donatario», cosa que en este caso no ocurre. b) El hecho de haberse otorgado en capítulos matrimoniales exige acuerdo para su modificación. Que como hace la doctrina, cabe distinguir que en los capítulos matrimoniales existe una fragmentación de su contenido y vienen integrados por distintas estipulaciones, cada una de las cuales constituye un capítulo singular. Que los pactos específicos, la suma de los cuales configuran los capítulos, se rige cada uno por sus normas específicas especiales. Por ello, la donación «mortis causa», que no necesita constar en capítulos matrimoniales, y cuya nota esencial es la revocación propia de las disposiciones de última voluntad, no puede verse afectado por la rigidez y bilateralidad propias de otras convenciones (Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 1986). 3. Que el artículo 12 de la Compilación de Derecho Civil de Cataluña, por reforma introducida por Ley 8/1983, viene a expresar que los pactos sucesorios recíprocos entre cónyuges podrán ser modificados igualmente cuando sean estipulaciones revocables por su naturaleza. Por tanto, serán revocables las donaciones otorgadas en capítulos matrimoniales (artículo 14 de la Compilación citada).

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota informó: 1. En cuanto al primer defecto. Que la donación «mortis causa» según consta en este Registro, fue declarada por el donante firme e irrevocable, en la escritura de modificación de capitulaciones matrimoniales de 5 de mayo de 1960. Declaración ésta, que en atención a la manifiesta intención de aquel de desprenderse de modo definitivo de la finca objeto de la donación, así cuando la plena eficacia de la transmisión quedara diferida al momento del fallecimiento del disponente, acredita su naturaleza de donación «mortis causa» impropia, con pérdida de la revocabilidad que caracteriza a las donaciones de esta clase (artículo 620 del Código Civil). Lo cual conlleva a que el donante ha renunciado a la facultad de revocar la donación, o no se ha reservado expresamente esta facultad (artículo 12.3 de la Compilación de Derecho Civil de Cataluña, según redacción dada por Ley de 30 de septiembre de 1993). Que la cuestión principal es encuadrar jurídicamente la naturaleza de la declaración objeto del recurso. Que teniendo en cuenta que la escritura de modificación de capitulaciones matrimoniales en la que se estipuló la donación, fue anterior a la Compilación de Derecho Civil de Cataluña (Ley de 21 de julio de 1960), la doctrina mayoritaria, los textos del Derecho Romano, las Sentencias del Tribunal Supremo, de 28 de enero de 1898, 13 de junio de 1900, 7 de noviembre de 1979 y 9 de junio de 1995 y las Resoluciones, de 26 de septiembre de 1901, 3 de octubre de 1959, 21 de enero de 1991 y 6 de marzo de 1997, señalan que la donación en cuestión sólo admite ser calificada como donación «inter vivos», pues aún aplazando su eficacia a la muerte del donante, se declaró de forma expresa irrevocable y, por tanto, válida de presente. Que esta es la razón que lleva a la Registradora a proteger los derechos inscritos en virtud de lo señalado en los artículos 1, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria. 2. En cuanto al segundo defecto. Que hay que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 12.3 de la Compilación de Derecho Civil de Cataluña vigente en el momento que se otorgó escritura de modificación de la donación, con fecha de 5 de mayo de 1960. Que la escritura en que se articuló la donación participa de la naturaleza de una verdadera capitulación matrimonial por los pactos que se incluyeron por todos los comparecientes. Que hay que destacar las Sentencias de la Audiencia de Barcelona, Sala Segunda, de 15 de octubre de 1965, del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 1956 y la Resolución de 3 de octubre de 1959.

V

El Notario autorizante de la escritura de revocación de la donación «mortis causa», informó: A) En cuanto al carácter revocable de las donaciones «mortis causa» hay que tener en cuenta lo que dispone el artículo 396 del Código de Sucesiones por Causa de Muerte en el Derecho Civil de Cataluña (idéntica norma se contiene en el artículo 247 de la Compilación de Derecho Civil de Cataluña). Que la referida donación hay que calificarla como donación «mortis causa» propia, y su revocabilidad es esencialmente intrínseca a la misma. B) En cuanto al hecho de que la donación «mortis causa» revocable conste en una escritura de modificación de capitulaciones matrimoniales no pierde su naturaleza propia y debe aplicarse las normas que le son propias. La posibilidad de revocación unilateral por parte del donante de la donación «mortis causa» contenida en capitulaciones matrimoniales, se deduce claramente del artículo 12.3.º de la Compilación de Derecho Civil de Cataluña, en la redacción dada por la Ley de la Generalidad 8/1993, de 30 de septiembre, norma vigente en el momento de otorgarse la revocación.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, confirmó la nota de la Registradora fundándose en que aun cuando fuera cierto que la donación cuestionada es esencialmente revocable, lo es más que ha sido inscrita como irrevocable y esta es la situación que publica el Registro, de modo que en virtud de lo establecido en los artículos 1 y 82 de la Ley Hipotecaria, la posibilidad de inscribir ahora la revocación pasa por el consentimiento de la donataria o por la sentencia que así lo ordene; y en que la donación cuestionada se contiene en escritura de capitulaciones matrimoniales, modificativa de otra anterior, pues bien el artículo 12.3.º de la Compilación de Derecho Civil de Cataluña, texto vigente al tiempo de la revocación, como ahora el artículo 18 del Código de Sucesiones, establecen que las estipulaciones contenidas en los capítulos matrimoniales sólo pueden ser dejadas sin efecto con el consentimiento expresado en escritura pública, de todos los otorgantes o herederos.

VII

Los recurrentes apelaron el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 20 del Estatuto de Autonomía de Cataluña y la disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial; el artículo 12.3.º de la Compilación de Derecho Civil de Cataluña, modificado por la Ley 8/1993, de 30 de septiembre; artículo 396 del Código de Sucesiones por Causa de Muerte en el Derecho Civil de Cataluña, aprobado por la Ley 40/1992, de 30 de diciembre, y las Resoluciones de 18 de febrero de 1993, 22 de enero y 25 de septiembre de 1998.

1. En el presente recurso concurren las siguientes circunstancias: 1.ª El 5 de mayo de 1960, mediante escritura de modificación de otra de capitulaciones matrimoniales, el marido, para el caso de premorir a su esposa, otorgó «donación «mortis causa», pura e irrevocable a favor de su dicha esposa» de determinada finca, y se obliga el donante «a no venderla, cederla, arrendarla, ni en cualquier forma enajenarla por durante la vida del mismo sin el expreso consentimiento de la donataria». Esta escritura fue otorgada por los cónyuges mencionados y por el padre de la esposa. 2.ª Mediante escritura otorgada el 13 de febrero de 1997, el donante, con la intervención de sus curadores, revocó expresamente la mencionada donación «al amparo de lo dispuesto en el artículo 396 del Código de Sucesiones por Causa de Muerte en el Derecho Civil de Cataluña». 3.ª La Registradora de la Propiedad deniega la inscripción de la escritura de revocación de la donación por dos motivos: 1.º Porque no consta el consentimiento de la donataria a la revocación (artículos 1.3.º, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). La declaración de la donación como «pura e irrevocable», en atención a la intención del donante de desprenderse de la finca objeto de la donación de manera definitiva, aun cuando la plena eficacia de la transmisión quedara diferida al momento del fallecimiento del disponente, acredita su naturaleza de donación «mortis causa» impropia, con pérdida de la esencial revocabilidad que caracteriza a las donaciones «mortis causa» propias (artículo 620 del Código Civil). Lo que conlleva —según la nota de calificación—, bien a la renuncia a la facultad de revocarla, bien a la no reserva expresa de dicha facultad (artículo 12.3.º de la Compilación de Derecho Civil de Cataluña y Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 1959), y 2.º Porque la donación fue otorgada en una escritura de modificación de capitulaciones matrimoniales, por lo que conforme al artículo 12.30 de la compilación de Derecho Civil de Cataluña, vigente en el momento de la revocación, es exigible el consentimiento de todos los otorgantes o sus herederos.

2. Habida cuenta de que en este supuesto es aplicable el Derecho Civil Especial de Cataluña, este Centro Directivo no puede decidir sobre las cuestiones debatidas, porque la resolución definitiva de las mismas corresponde al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, conforme a lo establecido en el artículo 20 del Estatuto de Autonomía y la disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Esta Dirección General ha acordado no admitir el recurso interpuesto.

Madrid, 16 de enero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

3187

RESOLUCIÓN de 17 de enero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Partido Democrático Doctrinal del Pueblo Español, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat número 4, doña María Esperanza García-Reyes Cuevas, a anular la inscripción de dominio de una finca, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Antonio Pelegro Barceló, en representación del Partido Democrático Doctrinal del Pueblo Español, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat número 4, doña María Esperanza García-Reyes Cuevas, a anular la inscripción de dominio de una finca, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En el Juzgado de lo Social número 23 de Barcelona se siguió procedimiento de ejecución número 1.748/1989 y acumulado número 2.841/1989, a instancia de doña Trinidad Santano Herrera, contra la entidad «Oficinas Técnicas Comerciales Mellro, Sociedad Anónima», practicándose el día 5 de noviembre de 1991 anotación preventiva de embargo, prorrogada posteriormente, sobre una finca propiedad de la demandada, la cual fue adjudicada en tercera subasta celebrada el día 10 de julio de 1996, a la entidad «Arnegas, Sociedad Limitada», que actuó representada en dicho acto por don Pedro José Arnegas Benedicto, en virtud de poder otorgado el día 3 de marzo de 1992. El correspondiente testimonio de auto de adjudicación se inscribió en el Registro de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat número 4 el día 15 de mayo de 1997, dando lugar a la inscripción 7.ª de la citada finca, en lo cual se hizo constar que la misma se hallaba libre de arrendatarios, según manifestación del administrador único de la entidad adjudicataria, don Pedro Arnegas Méndez, realizada en acta autorizada el día 13 de mayo de 1997.

II

En escrito de 27 de marzo de 1998, el Letrado don Antonio Pelegro Barceló, actuando en representación del Partido Democrático Doctrinal del Pueblo Español, a su vez representante de la entidad «Oficinas Técnicas Comerciales Mellro, Sociedad Anónima» y de don Terry Robert Hamblin Bundy, solicitó del Registro la anulación de la mencionada inscripción fundándose en que la finca no se hallaba libre de arrendatarios, sino que está arrendada al señor Hamblin, tal como resulta de sentencia recaída en autos de desahucio 4/1998 del Juzgado de Primera Instancia de Gavá en la que se absuelve al arrendatario de las pretensiones contra él ejercitadas, y que la adjudicación de la finca en subasta fue realizada con un poder caducado desde el año 1994, según resulta de nota simple del Registro Mercantil de Barcelona.

III

Presentado el anterior escrito, en unión de los documentos en que se funda la pretensión formulada, en el Registro de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat número 4, fue calificado con la siguiente nota: «Denegado el asiento de anulación que se solicita en el precedente documento por no acreditarse en ninguno de los documentos presentados que se cumplan los supuestos necesarios para la misma, con arreglo a lo establecido en los artículos 82 párrafo 1.º de la Ley Hipotecaria y 174 de su Reglamento. Suspendiéndose, asimismo, el asiento por no acreditarse la correspondiente nota de liquidación del impuesto. Contra esta calificación caben los recursos que se especifican en los artículos 111 y 112 del Reglamento Hipotecario. L'Hospitalet de Llobregat a 16 de mayo de 1998. La Registradora. Firmado: María Esperanza García-Reyes Cuevas».

IV

El Letrado don Antonio Pelegro Barceló, en representación del Partido Democrático Doctrinal del Pueblo Español, que a su vez actúa como representante de la entidad «Oficinas Técnicas Comerciales Mellro, Sociedad Anónima» y de don Terry Robert Hamblin Bundy, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: Que por la naturaleza especial de la función registral, función independiente de jurisdicción voluntaria, la Registradora debió haber hecho uso de la facultad que le concede el artículo 133 y concordantes del Reglamento Hipotecario, si tenemos en cuenta los documentos presentados en el Registro, los cuales han sido ignorados, permitiendo con ello que la inscripción de dominio cuestionado se mantenga sin ninguna anotación que indique las irregularidades existentes en dicha inscripción. Que en la inscripción hay manifestaciones falsas, ya que la finca estaba arrendada a don Terry Robert Hamblin Bundy, como lo demuestra la sentencia recaída en el juicio de desahucio que se acompañó y en que se desestima la demanda interpuesta por «Arnegas, Sociedad Limitada», contra el arrendatario, y porque el poder conferido a don Pedro José Arnegas Benedicto estaba caducado, ya que se amplió el día 3 de marzo de 1992 por un plazo de dos años, según resulta de la nota simple del Registro Mercantil de Barcelona, que también se acompañó. Que se han cumplido los requisitos legales necesarios para anular la inscripción, tal como resulta de todos los documentos aportados, y en cuanto a la no acreditación de la nota de liquidación del impuesto, hay que destacar la mala intencionalidad del adjudicatario, que se adelantó