

del documento a que se refiere el hecho primero de esta nota practicada por el titular del Registrador de la Propiedad de Zamora, n.º uno. HECHOS: 1.º Presentada en este Registro por fax el 24 de abril de 2003 a las 13,05 horas, motivando el asiento 676 del Diario 137, consolidándose el asiento el siete de mayo último, mandamiento expedido en Soria el veinticuatro de abril de dos mil tres, por doña Ana Isabel Sánchez Sánchez, Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia n.º dos de Soria, que fue reiterado y aportado nuevamente el doce de los corrientes, por el cual se ordena tomar anotación preventiva de embargo a favor de Banco Mapfre, S.A., sobre la finca 13.643. - 2.º—En dicho Juzgado se tramita bajo el n.º 153/2001 proceso de Ejecución de Títulos No Judiciales, a instancia de Banco Mapfre, S.A., frente a E.I. de M., S.A., Cura C.H. y Carlos Luis D.C., sobre reclamación de 132.994, 46 de principal, más 36.060, 73 euros. 3.º—La finca objeto del embargo aparece inscrita a favor de don Nazario D.C. según la inscripción 1.ª de fecha 19 de agosto de 1958, en virtud de la escritura otorgada el 19 de enero de 1956, ante el Notario de Zamora, don Juan Alonso Villalobos Solozano. Fundamentos de derecho: 1.º—Para poder anotar el embargo a favor de la parte demandante, es necesario que los demandados tengan inscritos a su favor la titularidad de la finca, por lo tanto es aplicable el artículo 20 de la Ley Hipotecaria en relación con el 140 regla 1.ª de su Reglamento. Calificación: En base a los Hechos y Fundamentos de Derecho transcritos, deniego la anotación pretendida. Medios de impugnación: Contra esta calificación cabe recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde su notificación, mediante escrito dirigido a este Registro o a cualquiera de las Oficinas a que se refiere el párrafo tercero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto 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 a las reglas del artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria. la presente calificación negativa parcial lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación por el plazo de sesenta días hábiles a contar desde la presente notificación, conforme a lo previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, en su nueva redacción dada por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre.- Y para que conste expido la presente que firmo y sello en Zamora a diecinueve de junio de dos mil tres. El Registrador. Fdo.: Gerardo Vázquez Ruiz del Árbol».

III

La Procuradora de los Tribunales doña Carmen María Yáñez Sánchez, en nombre y representación de la entidad Banco Mapfre, S.A., interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que en la nota simple expedida por el Registro aparece que los titulares de la finca son doña Cira C.H. y don Nazario D.C. Que se anotó preventivamente el embargo decretado. Que ahora se deniega la anotación por no figurar la finca inscrita a nombre de doña Cira C.H., cuando sí figura, de modo que si no ha habido ninguna transmisión o inscripción en el Registro anterior a la fecha de la anotación preventiva debe llevarse a efecto, por haberse consolidado, debiendo existir un error en el Registro al cancelar la anotación pretendida.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que la finca está inscrita a nombre de don Nazario D.C., desde el 19 de agosto de 1958, estando vigente el Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947, y, desde un punto de vista material, la finca tiene carácter ganancial por aplicación de los artículos 1401 y 1407 del Código Civil, de modo que la nota simple no desconoce este carácter. Que el titular registral no ha sido demandado, por lo que es de aplicación el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y el artículo 140 regla 1.º de su Reglamento. Que la anotación se hubiera practicado si la demanda hubiese sido dirigida contra ambos cónyuges, como titulares del bien ganancial o bien contra uno de ellos y se hubiese notificado al otro. Que existe una anotación de embargo Letra A donde consta que don Nazario D.C. ha fallecido el 15 de julio de 1992, por lo que la anotación sólo puede practicarse si la demanda se dirige contra el cónyuge superviviente y los herederos del premuerto, como señala la resolución de 22 de junio de 1986 y el artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario. Que no se puede anotar el embargo respecto de la parte de finca propiedad de doña Cira C.H., porque no lo ordena el mandamiento de embargo, todo ello sin perjuicio de que una nueva resolución judicial pudiera ordenar que se tome anotación preventiva de embargo sobre los bienes que pudieran corresponderle al cónyuge viudo en la liquidación de la sociedad de gananciales.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 85, 1084, 1317, 1365, 1375, 1392, 1.º, 1401, 1402, 1410, 1827 y 1911 del Código Civil,

20 y 38 de la Ley Hipotecaria, 95 del Reglamento Hipotecario en su redacción originaria de 1947 y en la actualmente vigente de 1998, 100 y 144, 4 del mismo Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 25 de marzo de 1988, 3 de junio y 11 de diciembre de 1991, 9 y 10 de octubre y 28 de diciembre de 1998 y 18 de febrero de 2000.

1. En 1958 se adquiere una finca por un hombre casado, inscribiéndose, a tenor de la práctica en aquella época, exclusivamente a su nombre. Se presenta ahora mandamiento de embargo contra la esposa de dicho señor, de la que solamente se expresa su nombre. El Registrador deniega la anotación por hallarse la finca inscrita a nombre de persona distinta. El embargante recurre. Explica el Registrador en su informe que la finca materialmente es un bien ganancial, por lo que, demandada la esposa, la anotación se habría practicado si hubieran sido demandados marido y mujer o si, demandado uno de ellos, se hubiera notificado la demanda al otro, pero que, como en el presente supuesto, resulta de una anotación anterior que el esposo falleció en 1992, la anotación solo podrá practicarse si la demanda se hubiera dirigido contra el cónyuge superviviente y los herederos del premuerto.

2. El defecto debe ser confirmado. Inscrito el bien, de acuerdo con la legislación aplicable en el momento de la inscripción a nombre del marido, sin expresarse el nombre de la esposa, y siendo el embargo exclusivamente contra ella, es correcta la denegación. Si, como resulta de las alegaciones de las partes, la embargada es esposa del titular registral y la finca tiene el carácter de ganancial, como claramente expresa el artículo 144, 4 del Reglamento Hipotecario, en cumplimiento de la normativa vigente del Código Civil (cfr. artículos citados en el «vistos»), disuelta la sociedad de gananciales (hecho que se produce por el fallecimiento de uno de los cónyuges—cfr. artículo 1392, 1.º y 85 del Código Civil), solo puede anotarse el embargo si consta que la demanda ha sido dirigida contra ambos cónyuges o sus herederos.

3. Hace el recurrente afirmaciones (como que el embargo ya estaba anotado) que el Registrador niega y que no son atendibles en esta vía por no haber sido acreditadas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de marzo de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Zamora, 1.

6733

RESOLUCIÓN de 2 de marzo de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Borrás Planas y doña Adelia Castel Masip, contra la negativa del Registrador de Pineda de Mar, don Antonio García Conesa, a inmatricular una finca.

En el recurso gubernativo interpuesto por D. Francisco Borrás Planas y D.ª Adelia Castel Masip, contra la negativa del Registrador de Pineda de Mar, D. Antonio García Conesa, a inmatricular una finca.

Hechos

I

El 19 de septiembre de 2001, mediante escritura pública autorizada por D. Pedro Coca Torrens, Notario de Barcelona, se eleva a público un documento privado suscrito el 2 de agosto de 1979, por el que el difunto D. Manuel F. M. vendió a los cónyuges D. Francisco Borrás Planas y D.ª Adelia Castel Masip la parcela 333 bis de la Urbanización «Las Farreras» en el término municipal de Tordera. En la expresada escritura pública por fallecimiento del vendedor interviene su heredera y se solicita la inmatriculación de la referida parcela.

II

Presentada copia de la anterior escritura junto con otra escritura de declaración de obra nueva autorizada por el mismo Notario, en el Registro

de la Propiedad de Pineda de Mar, fueron calificadas con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento —consistente en escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, don Pedro Coca Torrens, el 19 de septiembre de 2001, protocolo número 1377 de elevación a público de documento privado— se suspende por su inscripción, por haberse observado los siguientes DOS únicos defectos que se califican de subsanables: 1.º Falta el título previo, documento d'En Manuel Fraixedes Martínez de donde se deducirá de donde se tiene que verificar la segregación —tal y como se indica en, el contrato de compraventa protocolizado, la parcela de este número le pertenece al señor Fraixedes en virtud de contrato privado de compraventa suscrito por Tordera Residencial. S.A. en fecha 21 de septiembre de 1973, según anexo que no se acompaña a la presente escritura—. Luego al estar dicha entidad “Tordera Residencial, S.A.” en situación de quiebra, la Comisión del Convenio de la quiebra deberá ratificar ambos contratos privados y se procederá a su segregación y elevación a público segregar y ratificar. 2.º Falta la relacionada escritura de aceptación de herencia autorizada por el notario de Tordera, don Jesús Gómez Taboada, el 6 de Febrero de 2001, en unión de copia auténtica del referido testamento y de los correspondientes Certificados de defunción y de últimas voluntades del causante don Manuel Fraixedes Martínez. Ambos de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y complementarios. No se ha tomado anotación preventiva de suspensión, de conformidad con el presentante. Contra esta nota de calificación provisional suspensiva de defecto subsanable, se puede interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, dentro del plazo de un mes desde la fecha de notificación de la calificación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Pineda de Mar, a 18 de Octubre de 2002. El Registrador. Firma ilegible».

III

Los cónyuges D. Francisco Borrás Planas y D.ª Adelia Castel Masip, interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegaron: 1.º Que el segundo defecto de la nota de calificación se entiende subsanado mediante la aportación de la copia auténtica de la escritura de aceptación de herencia, al que se acompaña copia del testamento abierto, certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad y documento privado de 21 de septiembre de 1974 por el que Tordera Residencial, vende la finca objeto del recurso al Sr. F. 2.º Innecesidad de ratificación de los contratos por parte de la entidad «Tordera Residencial, S.A.». Inmatriculación de la finca e inscripción de la obra nueva que se halla en la misma, de conformidad con el artículo 298.1 del Reglamento Hipotecario. Que la ratificación de los contratos privados de compraventa por «Tordera Residencial S.A.», a través de la comisión del convenio de la quiebra, a los efectos de proceder a su segregación y elevación a público, se considera no necesaria dicha ratificación a los fines de la inmatriculación perseguida, pues en el contrato privado de 2 de agosto de 1979 dicha entidad no tuvo ninguna intervención y en cuanto al contrato privado de compraventa de 21 de septiembre de 1973, tampoco es necesaria dicha ratificación conforme al artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Que la cadena de transmisiones ha quedado acreditada y se han cumplimentado todos los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria a los efectos de inmatriculación e inscripción solicitadas.

IV

El Registrador de la Propiedad informó: Que la única forma de subsanar los defectos señalados en la nota de calificación de 18 de octubre de 2002 es, a la luz del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, la de segregar de la finca matriz registral número 4 o 5 la subparcela 333 bis, o en su caso, toda la parcela inicial 327-333 bis 334, de la Urbanización «Las Farreras» y estando las relacionadas fincas actualmente inscritas a nombre de «Tordera Residencial, S.A.» deberá ser dicha sociedad, titular registral la que otorgue la correspondiente escritura pública (artículo 50 del Reglamento Hipotecario) de segregación y ratificación de la compraventa. Esta operación no queda obstaculizada por el hecho de que actualmente esté el titular registral en situación de quiebra, puesto que ello no conlleva la disolución ni la desaparición de la vida jurídica de la sociedad. Otra posibilidad es la de tramitar un expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo o en juicio declarativo ordinario, verbal, monitorio u otro pertinente conforme a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, según preceptua el artículo 7 de la Ley Hipotecaria. En todo caso corresponde al titular registral esta función. Que, a mayor abundamiento, es la jurisdicción civil quien únicamente puede y debe entender de este problema en un pleito abierto con libertad de pruebas. Que la jurisprudencia abona las soluciones anteriores, así las Resoluciones de 27 de marzo de 1992 y 13 de enero de

2001. Que, en resumen, todo propietario inmobiliario puede usar de su derecho a autoasegurar su propiedad, cuando y mientras tenga por conveniente. Pero si en un momento determinado desea que un tercero asegure jurídicamente dicha propiedad y específicamente opta por el sistema público de seguro inmobiliario vigente en nuestro país que le acredite después erga omnes como único y firme propietario, el primer obstáculo que ha de salvar para la seguridad del sistema inmobiliario es la fiel observancia de las normas de la inmatriculación. Cuando pretenda esta protección registral y se encuentra que la finca que pretende inmatricular está en todo o parte inscrita a favor de otra persona distinta, deberá obtener el consentimiento del titular registral o, defectivamente el de la autoridad judicial, al amparo de lo preceptuado por los artículos 1, 3, 7, 38 y 198 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 y 20 de la Ley Hipotecaria.

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

Se presenta en el Registro para su inmatriculación una escritura de elevación a público de un contrato de compraventa en la que, por fallecimiento del vendedor, actúa su heredera, y una escritura subsiguiente de declaración de obra nueva sobre la finca comprada.

Advirtiendo el Registrador que la finca que se pretende inmatricular está inscrita a favor de «T. Residencial», lo advierte así a los interesados que vuelven a presentar el documento anterior, acompañado de escritura de aceptación de herencia. En dicha escritura, y, como documento unido, se acompaña fotocopia de un documento privado por el que «T. Residencial» vende la finca al causante de la herencia.

El Registrador suspende la inscripción, porque, entre otras cuestiones apuntadas, el título previo no está debidamente documentado.

Los interesados recurren.

2. Sin necesidad de entrar en ulteriores cuestiones, es lo cierto que el documento por el que el titular registral vende la finca es un documento privado, que no deja de serlo por hallarse incorporado a un documento público. Por ello, el artículo 3 de la Ley Hipotecaria impide su inscripción.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 2 de marzo de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Pineda de Mar.

6734 *RESOLUCIÓN de 3 de marzo de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Lico Leasing, S.A. EFC., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Barcelona, número 16, doña Belén Herrador Casado, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado, don José Hernández López, como apoderado de Lico Leasing, S.A. EFC., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Barcelona, n.º 16, doña Belén Herrador Casado, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El 25 de febrero de 2003, mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Antonio Izquierdo Rozálen, Ley Industrial, SL., vende a Lico Leasing, SA. EFC., determinadas fincas (plazas de aparcamiento) que las compra y las adquiere para su posterior cesión en arrendamiento financiero.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona, n.º 16, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el