

determinadas fincas, así como la constancia de la fecha de la retroacción de dicha quiebra.

La Registradora deniega la práctica de la anotación por hallarse las fincas inscritas a favor de terceras personas. Los síndicos recurren respecto de una de las fincas.

2. El recurso no puede ser estimado. Como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), la anotación de la declaración judicial de quiebra, prevista en los artículos 142 y 166, 4º, del Reglamento Hipotecario, exige, por imperativo del principio registral de tracto sucesivo (art. 20 de la Ley Hipotecaria), que los bienes que hayan de soportada se hallen inscritos a favor del quebrado. Apareciendo éstos inscritos a favor de personas distintas –en el caso concreto, adquirentes de quienes, a su vez, adquirieron del quebrado–, habrá de rechazarse la anotación solicitada. No puede estimarse la alegación de que al haberse verificado tales transmisiones con posterioridad a la fecha de retroacción de la quiebra, se hallan afectadas por la nulidad derivada del artículo 878, 2º del Código de Comercio y, de que, en consecuencia, dado su carácter radical y absoluto, procede la cancelación automática de los respectivos asientos con la sola presentación del auto declarativo de la quiebra, desapareciendo el obstáculo derivado de la exigencia de tracto sucesivo. Sin analizar ahora la cuestión de la armonización entre el precepto citado y el mecanismo protector recogido en la Ley Hipotecaria respecto de los terceros que reúnan los requisitos del artículo 34 de dicha Ley, es lo cierto que la cancelación de los asientos practicados en favor de los adquirentes posteriores del quebrado incluidos en el período de retroacción, cuando no concurre su consentimiento voluntariamente prestado, no podrá decretarse sino por resolución judicial firme dictada en proceso que haya sido debidamente entablado contra los titulares afectados, dándose así satisfacción tanto al principio registral de salvaguardia judicial de los asientos como al principio constitucional de protección jurisdiccional de los propios derechos (artículos 24 de la Constitución Española 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, y 174 de su Reglamento).

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, 17 de marzo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Valls.

**6480** *RESOLUCIÓN de 18 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María del Carmen de Luis Romero, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo n.º 2, a cancelar una inscripción.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María del Carmen de Luis Romero, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo n.º 2, don Francisco-Javier Sáenz Villar, a cancelar una inscripción.

### Hechos

#### I

Con fecha 29 de julio de 2004, se presenta en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo n.º 2, instancia de doña María del Carmen de Luis Romero, en la que solicita la cancelación de la inscripción de una finca que consta a favor de su esposo (del cual se encuentra en trámites de separación), como bien privativo, el cual había adquirido el solar por donación de sus padres.

#### II

Presentada la anterior solicitud en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo n.º 2, fue calificado con la siguiente nota: «Don Francisco Javier Sáenz Villar, Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo n.º 2, en relación con el escrito de impugnación de calificación e inscripción presentado por doña María del Carmen de Luis Romero. remite a V.I. el siguiente informe: Hechos: La citada señora presenta escrito de recurso solicitando la rectificación de la calificación de una escritura publica que causo la correspondiente inscripción V la cancelación ésta. I. La finca cuya inscripción se pretende cancelar esta inscrita a favor de don Moha-

med A. A. por título de donación que le hicieron sus padres según la inscripción cuarta. Dicho señor por escritura autorizada por el Notario de Madrid Sr. Monedero San Martín el 2/4/2004 declaro una obra nueva de una vivienda Quedado el título de adquisición figura inscrita con carácter privativo que causó la inscripción quinta. Fundamentos de derecho: El recurso gubernativo no es el medio adecuado para lograr la cancelación de los asientos al estar estos bajo la salvaguardia de los Tribunales según el art. primero de la Ley hipotecaria. siendo este criterio confirmado por la D.G.R. y N. En múltiples resoluciones señalando entre otra, las de 6/2/99 y 15/11/2000. II. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria no puede admitirse la interposición del recurso al no haberse denegado o suspendido la inscripción de título alguno. III. A los efectos de la resolución que pueda recaer se adjunta nota simple de la última inscripción de dominio. Colmenar Viejo a 12 de agosto de 2004. El Registrador de la Propiedad. Firma ilegible.»

#### III

Doña María del Carmen de Luis Romero interpuso recurso gubernativo contra la citada calificación, y alegó: Que la vivienda inscrita a nombre de su esposo constituye el domicilio familiar y se ha construido con dinero del matrimonio (dinero ganancial) siendo falso que para la edificación se utilizó dinero privativo del cónyuge donatario. Que como fundamentos de derecho hay que señalar los artículos 1347, 1357 y 1361 del Código Civil y 95 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

#### IV

El Registrador informó mediante escrito de 12 de agosto de 2004 y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40 Y 66 de la Ley Hipotecaria, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 8 de marzo de 1988, 23 de abril de 1990, 7 de noviembre de 1991, 25 de mayo de 1993, 19 de junio de 1999 y 15 de enero de 2000.

1. Una finca aparece inscrita en el Registro a favor de don SAH, con carácter privativo, en cuanto al solar por donación de sus padres y en cuanto a la construcción, por haber hecho la misma a sus expensas.

Se presenta instancia suscrita por quien dice ser la esposa de dicho titular registra solicitando se cancelen tales inscripciones por ser nulos los títulos en que se fundan. El Registrador deniega, recurriendo la interesada.

2. Como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), cuando una inscripción ha sido realizada, por haber sido el título calificado positivamente, sea la calificación acertada o no, el asiento practicado queda bajo la salvaguardia de los Tribunales. Por ello el recurso gubernativo no es la vía adecuada para la rectificación, sino que habrá de acudir a los procedimientos señalados en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Las restantes afirmaciones que hace la recurrente sobre la procedencia del dinero y el carácter de vivienda habitual de la familia de la finca debatida tienen su encaje en la vía judicial ya iniciada.

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, 18 de marzo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Colmenar Viejo.

**6481** *RESOLUCIÓN de 21 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Andrés Busian Kemkach Mohamade, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sigüenza a inscribir un testimonio de auto de liquidación de la sociedad de gananciales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Andrés Busian Kemkach Mohamade, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sigüenza, doña M.ª Aurora Sacristán Crisanti, a inscribir un testimonio de auto de liquidación de la sociedad de gananciales.

**Hechos****I**

El 15 de diciembre de 2003, por el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia, n.º 27, de Madrid se dictó auto en el procedimiento de jurisdicción voluntaria de liquidación de gananciales 1175/2001, seguido por don Andrés Busian Kemkach Mohamade contra doña Soledad G.R., por el que se aprueba el proyecto de operaciones divisorias de la sociedad de gananciales integrada por los citados esposos.

**II**

Presentado testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad de Sigüenza fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, se deniega la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: I. Se presenta testimonio de un auto dictado en el procedimiento de jurisdicción voluntaria liquidación de gananciales 1175/2001, seguido por Andrés Busian Kemkach Mohamadi contra Soledad G.R., y por el que se aprueba –según consta expresamente en la parte dispositiva– «el proyecto de operaciones divisorias de la sociedad de gananciales integrada por Andrés Busian Kemkach Nlohamadi y Soledad G.R., de fecha 28 de abril de 2003, presentado por la representación de la actora.» II. Las fincas señaladas con los n.ºs 1 y 2 del inventario, pertenecientes a este Distrito Hipotecario y cuya inscripción se solicita, figuran inscritas en el Registro a nombre de ambos cónyuges, pero no con carácter ganancial sino por mitades partes iguales e indivisas y con carácter privativo, habiéndolas adquirido por título de herencia testada. Fundamentos de Derecho: I. Debe constar la firmeza de la resolución judicial en cuya virtud se pretende la inscripción. art. 3 LH. II. Dado que el procedimiento del que deriva el título inscribible tiene por objeto –según expresa el propio auto– la liquidación de la sociedad de gananciales existente entre las partes, la atribución a uno de los cónyuges, en virtud de tal liquidación, de unas fincas que no forman parte de dicho patrimonio ganancial sino del patrimonio privativo de cada cónyuge por mitad, supone la incongruencia entre el mandato judicial y el procedimiento segundo, extremo este comprendido dentro del ámbito de la calificación registral, conforme al art. 100 RH. III. Asimismo, la atribución a uno de los cónyuges de unas fincas privativas en virtud de la liquidación de la sociedad de gananciales existente entre ambos no puede inscribirse por falta de causa que justifique tal atribución patrimonial siendo ésta un elemento indispensable para que pueda producirse un desplazamiento patrimonial válido (art. 609; 1.261 y siguientes del CC) y surgiendo el obstáculo del propio Registro, al resultar de este el carácter privativo de los bienes afectados. Por las razones expuestas se deniega la inscripción solicitada. Contra la precedente Nota podrá interponerse Recurso Gubernativo en el plazo de un mes, ante la Dirección General de los Registros de la Propiedad y Notariado, en la forma prevista en el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Asimismo se podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones en los términos previstos en el artículo 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1.039/2003 de 1 de agosto. Sigüenza 11 de marzo de 2.004.–La Registradora, Fdo. María Aurora Sacristán Crisanti».

**III**

Don Andrés Busian Kemkach Mohamade interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que se ha solicitado al Juzgado de Primera Instancia n.º 27 de Madrid, que expida nuevo testimonio en el que conste la firmeza del auto. 2.º Que en el procedimiento judicial tramitado se ha procedido al inventario, avalúo, liquidación, partición y adjudicación de los bienes que forman parte de la sociedad legal de gananciales y de los bienes de los que son propietarios proindiviso los esposos, conforme recoge el cuaderno particional aprobado por el Juzgado mediante el auto referido. Que desde el principio del procedimiento ambas partes han manifestado la procedencia de la liquidación de todo el patrimonio que en conjunto tenían y prueba de ello es que inventario recoge tanto los bienes pertenecientes a la sociedad de gananciales como los pertenecientes a ambos en proindiviso, ya que se aportaron en su momento los títulos de adquisición de todos los bienes constando la forma de adquisición y hubo acuerdo entre las partes en la inclusión de tales bienes. Por este motivo, se considera que procede la inscripción a favor de los comparecientes de los bienes que se les han adjudicado máxime cuando ambos han estado de acuerdo en el inventario y en las adjudicaciones, ya que el inventario fue admitido y aprobado de común acuerdo, no habiendo ninguna oposición. 3.º Que se citan las Resoluciones de 23 de febrero de 2000, 28 de noviembre y 29 de diciembre de 1998, 29 de julio de 1999 y 5 de julio de 1993. Que en el presente caso ambos titulares registrales han intervenido en el procedimiento judicial y el convenio ha sido aprobado judicialmente en el procedimiento civil ya mencionado y de esta manera, no existe ninguna incongruencia entre el mandato y el procedimiento seguido.

**IV**

La Registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante escrito de 23 de abril de 2004.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1274 del Código Civil, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de noviembre de 1998, 1 de octubre de 1999 y 8 de octubre de 2001.

1. Se presenta en el Registro Auto judicial por el que se aprueban las operaciones divisorias de una comunidad de gananciales, como consecuencia del divorcio de los cónyuges. La Registradora deniega la inscripción, aparte de por otro defecto no recurrido, porque dos de las fincas cuya adjudicación se pretende se hallan inscritas con carácter privativo por mitad y proindiviso a favor de los ex cónyuges, al haber adquirido tales participaciones por herencia.

El interesado recurre. Con posterioridad a la interposición del recurso, el mismo interesado presenta Auto judicial en el que se deniega la aclaración solicitada por el repetido interesado por la razón de que «si los interesados desean liquidar otros bienes que no sean gananciales aunque les pertenezcan en proindiviso no pueden utilizar este procedimiento, pues dicha pretensión excede del objeto del mismo».

2. El recurso no puede ser estimado. Sin necesidad de entrar en el tema de si podría admitirse que en una liquidación de gananciales se incluyeran bienes privativos propiedad por mitad y proindiviso de ambos cónyuges (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), lo cierto es que, pedida por el recurrente aclaración al Juez, éste dice que la disolución de comunidad romana de determinados bienes entre los cónyuges excede del objeto del procedimiento que se ha utilizado, por lo que no existe adecuación entre el procedimiento utilizado y el carácter de los bienes (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario). Por otro lado, si se trata de bienes privativos, la disolución de la comunidad sobre los mismos tiene un distinto tratamiento jurídico de su causa de adquisición, y también un distinto tratamiento fiscal.

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, 21 de marzo de 2005. La Directora General.–Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Sigüenza.

**6482**

*RESOLUCIÓN de 21 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario don José Manuel Lois Puente contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 7 de La Coruña, a inscribir una escritura de subsanación.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario Don José Manuel Lois Puente, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número siete de La Coruña, Doña Ana María Raposo Conde a inscribir una escritura de subsanación.

**Hechos****I**

Con fecha dos de julio de dos mil cuatro, se otorga escritura de subsanación ante el Notario de la Coruña Don José Manuel Lois Puente, con el número dos mil doscientos seis de su protocolo, por la que se subsanan escrituras de declaración de obra nueva otorgadas por la mercantil «Procorsa S.L.» con fechas cinco de Mayo de dos mil y veintinueve de mayo de dos mil uno, así como Escritura de modificación de obra nueva y división horizontal de fecha veintitrés de mayo de dos mil dos, autorizadas por el mismo Notario. En dicha escritura de subsanación comparece el representante de la mercantil «Procorsa, S.L.» y el Arquitecto co-redactor de los Proyectos de la Obra Nueva, y el Notario autorizante, por si y ante si según expresa literalmente, al amparo del Artículo 153 del Reglamento subsana los errores y omisiones cometidos. Dichos errores y omisiones consisten en haberse obviado, en la modificación de la obra nueva, que se