

2.º Declarar con valor de simple presunción que la interesada es española de origen; la declaración se anotará al margen de la inscripción de nacimiento.

Madrid, 22 de abril de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Juez Encargado del Registro Civil de Madrid.

**10293** *RESOLUCIÓN de 23 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Javier Angulo Fernández, contra la negativa de la titular del Registro de la Propiedad número 3 de Segovia a practicar una anotación preventiva de embargo y a inscribir una escritura de manifestación de herencia y adjudicaciones.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Javier Angulo Fernández, contra la negativa de la titular del Registro de la Propiedad número tres de Segovia, doña María Angeles Echave-Sustaeta y de la Torre, a practicar una anotación preventiva de embargo y a inscribir una escritura de manifestación de herencia y adjudicaciones.

## Hechos

### I

El día 11 de junio de 2004, se presentó en el Registro de la Propiedad número tres de Segovia, a solicitud de don Francisco Javier Angulo Fernández, mandamiento expedido por el Juzgado de 1.ª Instancia número 19 de Madrid (Procedimiento de Jura de Cuentas 741/2002). En el mandamiento se señala que, en dicho Juzgado, se seguía proceso de Jura de Cuentas, a instancias de don Francisco Javier Angulo Fernández, contra doña María Luis Escorial Nieto, en el cual se había decretado, por Auto de 27 de mayo de 2004, el embargo de los bienes que indicaba como propiedad de doña María Luis Escorial Nieto —sic—, para cubrir determinadas responsabilidades pecuniarias. El embargo se decretó respecto de la finca registral 5022, inscrita en el Registro de la Propiedad número 3 de Segovia, sita en término de Yanguas de Eresma, propiedad de la demandada, María Luisa Escorial Nieto —sic—.

El quince junio de 2004, la titular del Registro número tres de Segovia, doña María Angeles Echave-Sustaeta y de la Torre, emitió la siguiente nota de calificación respecto del mandamiento presentado: «Calificado el precedente documento presentado el día 11 de este mes a las 13:15 horas, asiento 1093, del diario 24 y examinado el mismo se suspende la anotación preventiva de embargo interesada por el siguiente motivo. La finca registral número 5022, del término de Yanguas de Eresma, figura inscrita a nombre de don Juan Fernández Bermejo, casado con doña María Luisa Escorial Nieto, por título de compra, con carácter presuntivamente ganancial; y en el mandamiento no consta que el esposo sea demandado ni de que haya sido notificado del procedimiento de embargo, de conformidad con el artículo 144 del Reglamento Hipotecario.—Contra la presente nota podrá acudir a la calificación subsidiaria por el Registrador sustituto en el plazo de quince días desde el recibo de esta notificación; o interponerse recurso gubernativo en el plazo de un mes desde la notificación de esta calificación, en los términos previstos en el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, y modificada por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre. Segovia, a quince de Junio del dos mil cuatro.—El Registrador.—Firma ilegible.

### II

El día 16 de agosto de 2004, se presentó en el mismo Registro copia auténtica de la escritura de manifestación y adjudicación de herencia autorizada por el Notario de Madrid don José Luis García Magán el 10 de marzo de 1995 (protocolo 709). Dicha escritura había sido otorgada por los Letrados don Dionisio Sáez Chillón y doña Alicia Garzón Merino, como Albaceas y Contadores-Partidores de la herencia de don Juan Fernández Bermejo, quien los había designado en su testamento abierto. En la escritura, se indicaba que dicho causante había fallecido el 15 de diciembre de 1992, en estado de casado en primeras y únicas nupcias con doña María Luisa Escorial Nieto, de cuyo matrimonio habían nacido tres hijos, llamados Luis José, Marina y Juan Manuel Fernández Escorial y bajo la vigencia de testamento abierto otorgado en Madrid por el causante el 24 de julio de 1991. En él: —legaba a su esposa el usufructo vitalicio de su herencia; instituía herederos en su legítima estricta a sus tres hijos doña Marina, don Luis José y don Manuel —sic, «siéndole abonada a éste

último de sus hijos en metálico por los otros dos»; —legaba, en concepto de mejora y libre disposición, a su hija Marina: una casa con trastero, huerta molino y almacén debajo, sito en la localidad de Yanguas de Eresma (Segovia), una huerta en la misma localidad, con dos casas derruidas, una cochera con salida propia a calle pública y, en el mismo término municipal, otro almacén con sótano de unos doscientos veinte metros cuadrados y otro almacén «lindero con el anterior»; —a su hijo Luis José (se entiende que por el mismo título particular y concepto): un almacén en la localidad de Monzoncillo y un Apartamento 7, piso cuarto, número cuatro, de la calle Galileo de Madrid; —con cargo a los tercios de mejora y libre, instituía herederos a sus mencionados hijos, Marina y Luis José, de una vivienda, dedicada actualmente a local de negocio, sita en Madrid, calle Carretas, 27; —nombró albaceas, contadores partidores de su herencia, con las facultades legales y la especial del artículo 1057 del Código Civil, a doña Alicia Garzón Merino y don a Dionisio Sáez Chillón, indicando que éstos «practicarán todas las operaciones de su testamentaria, en la que prohíbe la intervención judicial y liquidación de la sociedad conyugal, hasta dejarlas protocolizadas, prorrogándoles el plazo legal por un año más».

En la citada escritura, se inventariaban tres inmuebles gananciales (uno de ellos la finca registral n.º 5022 del registro número tres de Segovia) y otro privativo (la nave industrial en la localidad de Monzoncillo). Tras fijar los haberes correspondientes a la herencia del causante y a la participación del cónyuge viudo en la sociedad conyugal, por lo que se refiere a la finca registral 5022, una mitad de la misma, junto a otras participaciones indivisas de otras fincas, se adjudicó a la viuda en pago de su haber ganancial (la otra mitad de la finca 5022, en nuda propiedad, se adjudicaba a doña Mariana Fernández Escorial), adjudicándose al cónyuge viudo, también, el usufructo sobre una mitad de la registral 5022 y sobre la mitad de otra de las fincas inventariadas. Con relación a los otros interesados en la herencia (los tres hijos legitimarios), se acordaron diversas adjudicaciones, de las que interesa reseñar que al heredero de una tercera parte del tercio de legítima estricta, don Juan Manuel Fernández Escorial (respecto de él había dispuesto el testador que se le hiciera el pago de su haber en metálico), se le adjudicó, en pleno dominio, una de las fincas inventariadas como gananciales. Por último, los otorgantes de la escritura (los dos albaceas contadores-partidores nombrados), manifestaron que «formalizaban las operaciones particionales expuestas, liquidando la sociedad de gananciales de dicho causante y su viuda, y adjudicando los distintos bienes que constituyen la herencia en la forma indicada», y requirieron al Notario autorizante para que, por mediación de otro Notario de Segovia, «notificara a don Luis José, doña Marina y don Juan Manuel Fernández Escorial, en sus respectivos domicilios, el otorgamiento de la presente escritura para su aceptación».

En la copia presentada a inscripción, aparecen transcritas varias notas. Una, para hacer constar la remisión a un Notario de Segovia de una primera copia (se entiende que para practicar la notificación). Otra, para hacer constar que mediante escritura autorizada por el mismo Notario (el autorizante de la escritura de manifestación de herencia y adjudicaciones) el 31 de marzo de 1995, protocolo número 963, «Doña Marina Fernández Escorial, ha aceptado la presente herencia. Doy fe» —sic—. Y otra, también para hacer constar «que mediante escritura autorizada por mí, el 21 de julio de 1995, con el número 2.332 de protocolo, doña María Luisa Escorial Nieto, ha aceptado la presente herencia. Doy fe».—sic—.

Presentada copia (la tercera, expedida a instancias de doña Marina Fernández Escorial) de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Segovia número tres, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, escritura otorgada en Madrid, el día diez de marzo de dos mil novecientos noventa y cinco, ante el Notario don José Luis García Magna, n.º 709, presentado el día 16 de agosto de este año a las 1-15 horas, asiento 2152, del diario 24 y examinado el mismo, se suspende la inscripción por el siguiente motivo: 1.—La liquidación de la sociedad de gananciales se ha realizado sólo por los albaceas, sin que haya intervenido el cónyuge viudo. 2.—La partición realizada por los albaceas no se ajusta a lo dispuesto en el testamento por el causante. Res. D.G.R.N. 17-5-2002.—Contra la presente nota podrá acudir a la calificación subsidiaria por el Registrador sustituto en el plazo de quince días desde el recibo de esta notificación; o interponerse recurso gubernativo en el plazo de un mes desde la notificación de esta calificación, en los términos previstos en el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, y modificada por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre. Segovia, a 8 de septiembre del dos mil cuatro. El Registrador. Firma ilegible.

### III

Don Francisco Javier Angulo Fernández, manifestando actuar en su propio nombre y derecho, interpuso recurso, fechado el 28 de octubre de 2004 (tiene sello de entrada el 3 de noviembre de 2004 en la Delegación del Gobierno de Madrid y en el Registro, el 8 del mismo mes y año), «...que tiene por objeto la calificación del titular del Registro n.º 3 de

Segovia de fecha 8 de septiembre de 2004 y 15 de junio de 2004». Y fundamentaba el recurso en las siguientes alegaciones:» Primera.—Con fecha 11 de junio de 2004, se presentó mandamiento al Registro de la Propiedad por parte del Juzgado de Primera Instancia de Madrid n.º 19, debidamente liquidado. Con fecha 15 de junio de 2004, se califica el documento, motivo por el cual con posterioridad se presenta para iniciar el tracto sucesivo la escritura de manifestación y adjudicación de herencia al fallecimiento de don Juan Fernández Bermejo de 10 de marzo de 1995. Segunda.—Por el Sr. Registrador se suspende la inscripción por el siguiente motivo: a) «liquidación sociedad gananciales solo por los albaceas». Esto no debe ser así y no lo es cuando por otro Registrador de la Propiedad n.º 2 de Madrid se ha procedido a la inscripción sin ningún tipo de problema al respecto, que solo detecta el presente Registrador, no debiendo ser contradictorias las calificaciones entre diferentes registradores, más cuando se trata sobre una misma finca. Por tanto debe constar la ratificación del mismo —sic—. b) «La partición realizada por los albaceas no se ajusta a lo dispuesto en el testamento por el causante». Debe decaer esta pretensión, pues en nada afecta al bien que se pretende su inscripción, así como tampoco se expresa en que términos no se cumple el testamento. Tercera.—Se acompaña la escritura original de calificación del propio Registrador de la Propiedad de Madrid n.º 2, en la que nada se dice sobre el defecto primero apreciado. Cuarta.—Se debe de salvaguardar los derechos del resto de inscripciones interesadas a fin de no causar perjuicio alguno y poder ejercitar lo ordenado por el Juzgado de Primera Instancia 19 de Madrid, conforme consta en el propio mandamiento, el cual se acompaña para su debida inscripción y así continuar adelante con el proceso judicial». Y terminaba solicitando del Registrador tuviera por interpuesto en tiempo y forma recurso contra la calificación de 8 de septiembre de 2004 y 15 de junio de 2004.

#### IV

La Registradora de la Propiedad, emitió su informe en fecha 20 de diciembre de 2004, refiriéndolo siempre a la nota de calificación emitida el 8 de septiembre de 2004 (parece entender que el recurso se interpone contra ésta), y haciendo constar que, el día 3 de diciembre de 2004, habia notificado la interposición del recurso al Notario autorizante de la escritura José Luis García Magán para que emitiera el informe previsto en el art. 327 de la Ley Hipotecaria, informe que se emite en fecha 9 de diciembre y en el que el citado Notario hace constar: —con relación al punto primero de la calificación registral, que, mediante escritura autorizada por él mismo el 21 de julio de 1995 (protocolo 2332), doña María Luisa Escorial Nieto aceptó la herencia de su esposo y aprobó y ratificó las operaciones particionales de la escritura objeto de recurso, indicando «Se acompaña al presente escrito, copia simple de dicha escritura» (protocolo 2.332); —con relación al punto segundo de la calificación registral, que los Albaceas, al hacer la partición de los bienes de la herencia, interpretaron la voluntad del testador en su mejor sentido, con arreglo a los bienes quedados a su fallecimiento y a la naturaleza y carácter de los mismos.

Por lo que se refiere al informe de la registradora, hay que tomar en consideración, por referirse a una evidente cuestión de trámite, lo siguiente: «la escritura de aceptación de la herencia y ratificación de la partición hecha por los albaceas otorgada por la viuda el 21 de julio de 1995 no se ha presentado en ningún momento en el Registro por lo que no ha podido ser tenida en cuenta para calificar el documento objeto de recurso». La Registradora mantuvo la calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo, donde tuvo entrada el 11 de enero de 2005.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 841, 902, 905, 906, 1057, 1058, 1068 y 1075 del Código Civil (en su redacción vigente al tiempo de la muerte del causante); 14 y 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 80 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de, 16 de junio de 1981, 15 de marzo de 1995, 30 de marzo de 2004 y 25 de noviembre de 2004 y las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de mayo de 2002; 13 de mayo, veinte de septiembre y dos de diciembre de 2003; veintiséis de noviembre, diez de diciembre y veintidós de diciembre de 2004.

1. Antes de entrar a resolver el fondo del presente recurso, este Centro Directivo entiende que ha de pronunciarse, previamente, sobre determinados aspectos procedimentales del mismo.

a) El recurso interpuesto, a la vista de su simple tenor literal, lo es contra dos calificaciones registrales que recaen sobre dos documentos diferentes y que se emiten, por consiguiente, en dos fechas distintas.

La primera calificación —negativa— de fecha 15 de junio de 2004, recae sobre un mandamiento de embargo; la segunda —negativa también— fechada el 8 de septiembre de 2004, recae sobre una «escritura de manifestación y adjudicación de herencia». Así las cosas, prima facie, y a tenor

del plazo que para la interposición del recurso establece el artículo 326 de la Ley Hipotecaria («El plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación»), ambos recursos parecerían haberse interpuesto extemporáneamente. Sin duda lo ha sido el que se interpone contra la calificación que recae sobre el mandamiento, toda vez que es indudable (por el simple relato cronológico que el recurrente hace en su recurso), que él conoce dicha calificación en agosto de 2004, cuando presenta la escritura de herencia «para iniciar el tracto sucesivo», por lo que, evidentemente, si partimos de la fecha de presentación del citado título —16 de agosto de 2004—, cuando se interpone el recurso (entrada en la Delegación del Gobierno de Madrid el 3 de noviembre) su extemporaneidad es patente; por ello, en lo que afecta atañe al mandamiento de embargo calificado negativamente, dicho recurso ha de ser desestimado.

Y las mismas consideraciones cabría tal vez realizar, prima facie, respecto del segundo documento calificado (el 8 de septiembre de 2004); ahora bien, no existe ningún dato —siquiera indiciario— que permita fijar, con una mínima seguridad, una fecha de recepción de la notificación para tener por cierto el dies a quo. Esta duda; la imposibilidad de resolverla atendido el expediente elevado al Centro Directivo; y el hecho de que la Registradora nada diga sobre este particular (en ningún momento alega extemporaneidad), hace que esta Dirección General decida entrar a resolver sobre el fondo de la calificación recaída sobre la citada escritura de manifestación de herencia y adjudicaciones.

b) Por lo que se refiere a la copia simple que el Notario acompaña a su informe, es indudable, tal y como afirma la Registradora en su informe —como cuestión de trámite—, que ninguna copia auténtica de tal escritura ha sido presentada al Registro (abstracción hecha del contenido que se refleja en dicha copia simple), por lo que ha de tener plena aplicación el mandato que se deriva del artículo 326 de la Ley Hipotecaria («El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma»). En resumen, que como dicho documento no ha sido presentado al Registro, no ha podido ser calificado, por lo que no puede ser tenido en cuenta para la resolución de este recurso.

c) Que el recurrente (instante del embargo que motiva el mandamiento), y por lo que se refiere a la escritura en torno a la cual finalmente gira esta resolución, no es otorgante de aquella; no obstante, en vista de lo que se expone en el recurso, y a tenor de lo que establece el artículo 325 de la Ley Hipotecaria («Estarán legitimados para interponer este recurso: ... a) La persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto.»), se continúa la tramitación del recurso.

d) Por último —y una vez más— este Centro Directivo cree conveniente recordar que el informe de la Sra. Registradora no es el momento procedimental idóneo para incluir nuevos argumentos o para ampliar los ya expuestos en defensa de su nota de calificación. La aplicación de un mero principio de seguridad jurídica obliga a que el funcionario calificador exponga en su nota de calificación la totalidad de los fundamentos de derecho que, a su juicio, impiden la práctica del asiento solicitado. Dicha integridad en la exposición de los argumentos sobre los que el registrador asienta su calificación es requisito sine qua non para que el interesado o legitimado en el recurso (artículo 325 de la Ley Hipotecaria) pueda conocer, en su totalidad, los razonamientos del registrador, permitiéndole de ese modo reaccionar frente a la decisión de éste. En suma, que el momento procedimental único e idóneo en el que el Registrador ha de exponer todos y cada uno de los argumentos jurídicos que motivan su decisión es en la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

2. Y entrando en el examen de la escritura de manifestación de herencia y adjudicaciones —verdadera cuestión de fondo de este recurso—, éste ha de ser desestimado, toda vez que:

a) La escritura ha sido otorgada, exclusivamente, por los albaceas que también son contadores-partidores (no procede que este Centro Directivo entre en consideraciones en torno a la fecha de otorgamiento —bastante más de dos años después de la fecha de fallecimiento del testador—, visto el plazo que éste había fijado en el testamento como duración del cargo), liquidándose la sociedad de gananciales sin intervención del cónyuge viudo, toda vez que la nota transcrita por el Notario en la copia solo hace referencia a que «mediante escritura por mí autorizada, el 21 de julio de 1995, con el número 2.332 de protocolo, doña María Luisa Escorial Nieto, ha aceptado la presente herencia. Doy fe»; expresión, por lo demás, bastante escueta, y que por sí sola no permite llegar a la conclusión de que dicha aceptante hubiera también aprobado las operaciones particionales y de liquidación de la sociedad de gananciales.

Pues bien, como este Centro Directivo ha tenido ocasión de manifestar reiteradamente, es evidente que la partición de la herencia por el comisario no solo tiene que ajustarse a la voluntad del testador, sino también a las superiores disposiciones legales de carácter imperativo, a las que el propio testador también queda sujeto. Así pues, el contador deberá efectuar la partición ajustándose al testamento en la medida en que este resulte respetuoso con las disposiciones legales imperativas que han de regir la sucesión; se evitará así que la partición resulte viciada y no pueda acceder al Registro de la Propiedad (cfr. arts. 763, 815, 817, 1068 del Código Civil y 18 de la Ley Hipotecaria, así como la sentencia del Tribunal Supremo del 22 de octubre de 2002). Además, y visto que los otorgantes ostentan dualidad de funciones, las facultades legales del albacea contador partidario no rebasan la esfera interna de velar por el cumplimiento del testamento, entregar legados y partir el caudal relicto entre los interesados (cfr. art. 902 y 1057 del Código Civil). En modo alguno, pues, ostentan la representación de los herederos; menos aún la del cónyuge viudo, toda vez que para determinar el haber hereditario es necesaria la previa liquidación de la sociedad de gananciales, lo que supone la de las relaciones crédito-deuda entre los bienes comunes y los privativos de los esposos, algo para lo que es imprescindible –y por supuesto en este caso también– el consentimiento de la viuda, pues solo después de tal liquidación es posible determinar el caudal partible y hacer inventario de los bienes.

En resumen, que tal representación en modo alguno va inherente al cargo del albacea, al que no se le atribuyen más facultades que las legales, ni al contador-partidario, designado solo para efectuar la partición de los bienes, por lo que al no constar la aprobación –o ratificación– del cónyuge viudo a lo actuado (en especial a la liquidación de la sociedad de gananciales), el primer defecto de la nota ha de ser confirmado.

b) Que, aparte del defecto anterior, la actuación de los albaceas contadores, se separa de unas líneas claramente prefijadas por el testador, por lo que se exigirá, para la validez el acuerdo unánime de los herederos (cfr. artículo 1059 del Código Civil), algo que claramente no consta (en el reducido marco de este recurso, y a tenor de los documentos calificados, no puede inferirse que tal aprobación se haya producido). Y es que, en el caso que nos ocupa, los albaceas contadores han traspasado el campo de lo particional para introducirse –dadas las adjudicaciones acordadas– en el campo de lo dispositivo, por lo que, al extralimitarse, necesitan la aprobación de todos los herederos. Del título sometido a calificación, solo resulta, en las notas transcritas en la copia, que el cónyuge viudo y uno de los herederos «han aceptado la presente herencia», expresión, como antes ya se puso de manifiesto, que no implica la aprobación –o ratificación– de las operaciones particionales y de liquidación de la sociedad conyugal que se contienen en el documento calificado. Por lo demás, ninguna constancia hay de la postura adoptada por los demás llamados a la herencia; algo imprescindible –cabría reiterar de nuevo– dado que las operaciones particionales formalizadas se apartan, ostensiblemente, de lo dispuesto por el causante en su testamento. Por lo expuesto, el segundo defecto de la nota de calificación también ha de ser confirmado.

Esta Dirección General ha acordado inadmitir por extemporáneo en la forma que resulta de los anteriores fundamentos de derecho, el recurso que se interpone contra la calificación recaída sobre el mandamiento, al haberse presentado aquel fuera de plazo; confirmándose, por el contrario, la calificación registral recaída sobre la escritura de manifestación de herencia y adjudicaciones, desestimando pues el recurso.

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, 23 de abril de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 3 de Segovia.

**10294** RESOLUCIÓN de 25 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Fernando Duque Expósito contra la negativa del Registrador de la Propiedad de La Carolina a inscribir una escritura de subsanación de error y cancelación de cargas.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Fernando Duque Expósito contra la negativa de don Eduardo Entrala Bueno, Registrador de la

Propiedad de La Carolina, a inscribir una escritura de subsanación de error y cancelación de cargas.

## Hechos

### I

El 29 de noviembre de 2004 se presentó en el Registro de la Propiedad de La Carolina copia autorizada de la escritura otorgada el día 7 de octubre de 2004 ante el notario de Bailén don Luis-José Villamil Amor, por la que los esposos don Fernando Duque Expósito y doña María Martínez Cobo, propietarios de los dos elementos (viviendas de las plantas primera y segunda) en que se divide horizontalmente un edificio, manifestando ser los únicos propietarios del mismo, procedían a subsanar la descripción de los anejos de las viviendas, incluyendo en tal descripción, además de un trastero que ya constaba en el título de constitución de la propiedad horizontal, un patio de luces con dos trasteros más.

### II

Dicha escritura fue calificada con nota del siguiente tenor: «Registro de la Propiedad de La Carolina. El Registrador de la Propiedad que suscribe, previa calificación del documento que precede, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, reformado por Ley 24/2001, y 98 y ss de su Reglamento, ha dictado con fecha de hoy el acuerdo de suspender la inscripción del mismo, por el(os) defecto(s) subsanable(s) siguiente(s): No constar la aprobación de la junta de propietarios del bloque cuarto, toda vez que el mismo está sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, modificada por Ley 8/1999 de 6 de abril, detentado el Excmo. Ayuntamiento de Bailén, la titularidad de los dos pasajes cubierto y descubierto que forman parte de la descripción del edificio al que pertenecen los dos inmuebles horizontales de referencia, por cesión que le hizo el que fuera vendedor de dichos inmuebles, Fernando Arenas del Buey, por escritura otorgada en Bailén, el 24 de marzo de 1975, ante su Notario Antonio Cabello de Alba y Vallejo, número 265 de su protocolo, y que causó la inscripción 3.<sup>a</sup> de la finca matriz 20.701, inscrita en el tomo 1.046, libro 3412 de Bailén, folio 38, pudiendo no ser entonces, los esposos Duque-Martínez, los únicos componentes de la Junta de Propietarios del Bloque Cuarto, como se indica en el exponen III de la escritura de referencia y relacionada en el Hecho I, ya que también entraría el Ayuntamiento.–Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas intrínsecas (sic), la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.–Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de un mes, a contar desde la fecha de su notificación, el cual podrá presentarse en este Registro de la Propiedad, así como en cualquier otro Registro de la Propiedad, o en cualquiera de los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada a los mismos por el artículo 102 de la Ley 24/2001 –BOE 31-12-2001.–La Carolina, 3 de septiembre del 2003 (sic).–La Carolina, 30 de noviembre de 2004.–El Registrador. Fdo: Eduardo Entrala Bueno. Notificado hoy, conforme al art.º 322 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada por la Ley 24/2001, el acuerdo de calificación desfavorable, emitido por el Registrador de la Propiedad, conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria, reformado por dicha Ley, tanto al notario autorizante del documento presentado como a su representante.–La Carolina, 30 de noviembre de 2004.–El Registrador.–Fdo: Eduardo Entrala Bueno. Prorrogado el asiento 1.462/137, durante el plazo de sesenta días, a contar desde hoy, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada a los mismos por el artículo 102 de la Ley 24/2001 –BOE 31-12-2001.–La Carolina, 12 dic. 2004».

### III

Contra la calificación denegatoria se presentó por don Fernando Duque Expósito el 15 de diciembre de 2004 recurso en el propio Registro ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. En dicho recurso se argumenta que la modificación de la descripción de los dos elementos de la propiedad horizontal cuenta con el consentimiento de todos los titulares del edificio, que lo son únicamente el recurrente don Fernando Duque Expósito y su esposa doña María Martínez Cobo, propietarios de los dos únicos elementos en que se encuentra dividido horizontalmente. Se añade que la titularidad de los dos pasajes transmitidos al Ayuntamiento de Bailén no afecta a los derechos del recurrente y esposa,