

B, de fecha 2 de febrero de 2004. En la misma nota se advierte de la existencia de la anotación preventiva de demanda letra A, de la anotación preventiva de embargo letra C y de la presentación de dos escrituras de compraventa por las que la citada entidad B'Antexco vende la referida finca a otras dos entidades mercantiles. Finalmente, se extiende con fecha 18 de octubre de 2004 nota de calificación siendo ésta la recurrida, por la que, tras la presentación de certificación del Registro Mercantil de Málaga se entiende subsanado el defecto relativo a la vigencia del cargo de administrador único si bien se suspende la inscripción al figurar anotada y vigente anotación preventiva de no disponer. Se advierte la existencia de las anteriores anotaciones así como de las anotaciones de suspensión por defecto subsanable, letras C y D, causadas por las escrituras de compraventa que antes se señalaron como presentadas. Del mismo modo se advierte la presentación de nuevos documentos que se especifican.

3. En primer lugar, y por lo que se refiere a la nota de calificación recurrida, esto es, la de 18 de Octubre de 2004, dada la existencia de dos anotaciones preventivas de suspensión por defecto subsanable con la consiguiente prórroga que ello implica de los asientos de presentación relativos a títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores, según los artículos 42.9 y 19 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 111 del Reglamento Hipotecario, no debería el Registrador haber practicado calificación alguna, dada la prórroga señalada, de la escritura que motiva el presente recurso.

En cualquier caso, según los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, el precedente recurso sólo puede limitarse al defecto señalado en la nota recurrida, esto es, la suspensión de la inscripción al figurar en el Registro una anotación preventiva de prohibición de disponer. Cualesquiera otras alegaciones del recurrente, tales como la falta de inscripción en su momento de la compraventa al entender, en contra de la nota de calificación del Registrador, que el cargo del administrador único estaba vigente, debieron ser recurridas en su momento a través del correspondiente recurso gubernativo. Así parece reconocerlo el propio recurrente, quien en su escrito de interposición del recurso señala que la nota recurrida es correcta desde el punto de vista formal, si bien a la entidad que representa se le han causado graves perjuicios por el desarrollo del procedimiento para su inscripción. El presente recurso gubernativo no es cauce apropiado para resolver estos perjuicios que reclama el recurrente ya que habrá de ser ante la jurisdicción ordinaria ante quien se formule tal reclamación.

Del mismo modo, respecto de la solicitud contenida en el escrito de interposición del recurso para la inscripción del documento que motiva el presente recurso así como la cancelación de las anotaciones posteriores, es preciso señalar, de nuevo, como hiciera esta Dirección General en diversas Resoluciones, cómo el recurso gubernativo no medio alguno para la rectificación de los asientos registrales, dado que éstos están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen sus efectos en tanto no se declare su inexactitud en los términos señalados en la ley, esto es, a través de la correspondiente resolución judicial o por escritura pública en la que conste el consentimiento de todos los interesados (arts. 1.3 y 40 Ley Hipotecaria).

4. Centrado el fondo del recurso, como advierte el propio recurrente en el escrito de interposición del mismo, la nota de calificación expedida por el Registrador es totalmente correcta (dejando al margen ahora que debería haber esperado a que venciera la prórroga del asiento de presentación) dado que, conforme a los antes mencionados artículos 26.2, 42 de la Ley Hipotecaria y 145 del Reglamento Hipotecario, no cabe enajenación o disposición alguna de la finca toda vez que sobre la misma figura una anotación preventiva de prohibición de disponer. Estamos ante una aplicación concreta del principio de prioridad, dado que títulos presentados después, han pasado sin embargo a tener preferencia y determinar el cierre registral de aquéllos, como consecuencia de la caducidad de su asiento de presentación (derivado de la existencia de los defectos ya señalados que no se subsanaron en plazo).

Pero es que además, figuran en el Registro dos anotaciones preventivas de suspensión por defectos subsanables, letras C y D, causadas en virtud de dos escrituras por la que la misma entidad B'Antexco 2004 S.L. vende la misma finca objeto de la escritura que motiva el presente recurso a dos entidades distintas de las que figuran en la presente como compradoras. En este último caso, no estaríamos sino ante un supuesto de doble venta, en la que la preferencia para la inscripción, conforme a los principios de prioridad y tracto sucesivo, se resolvería a favor de estas quien inscribiera primero (de conformidad con los artículos 17, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento y 1473 del C.C.) por lo que tampoco será posible inscripción alguna posterior de la escritura de compraventa que motiva este recurso; todo ello, una vez cancelada la prohibición de disponer que grava la finca, y siempre que se mantenga vigente la situación registral respecto de las referidas anotaciones preventivas de suspensión.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Ibiza.

**10300** *RESOLUCIÓN de 28 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Joaquín Lis Soler, contra la negativa del registrador de la propiedad de Llíria, a inscribir un testimonio de sentencia.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Joaquín Lis Soler contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Llíria, D. Juan Manuel Llopi Giner, a inscribir un testimonio de sentencia.

## Hechos

### I

En procedimiento declarativo de dominio 429/2003, iniciado por el demandante D. Joaquín L. S. contra su madre D.<sup>a</sup> Rosa S. C., y contra los cónyuges D. Javier P. L. y Dña. Teresa C. M., el Juzgado de primera Instancia número 2 de Llíria, declara en sentencia de 14 de octubre, y por desistimiento de los demandados, que D. Joaquín Lis Soler es el titular de la nuda propiedad de la vivienda sita en la calle San Francisco n.º 48 puerta 13 de Llíria; correspondiéndole a Dña. Rosa S. C. únicamente el usufructo de dicha finca. Se declara nula la escritura de compraventa de fecha 12 de julio de 1990 otorgada ante el notario de Llíria D. Enrique Herrando Vázquez, por la que los cónyuges D. Javier P. L. y D.<sup>a</sup> Teresa C. M. vendieron la citada vivienda a Dña. Rosa S. C. y se decreta la cancelación de la inscripción en el registro de la propiedad de Llíria de la citada escritura; y la inscripción de la nuda propiedad a favor del demandante.

### II

Presentado en el Registro de la propiedad el testimonio de la sentencia, fue objeto de la siguiente calificación:

«Se deniega parcialmente la inscripción del precedente testimonio en cuanto que si bien puede despacharse la cancelación de la inscripción 2.º de la finca registral n.º 28.454 de Llíria, no sucede lo mismo respecto de la inscripción a favor de los nuevos titulares ya que no se aportan los documentos y títulos necesarios para ello. Se presume según lo que se desprende de la sentencia, que se vendió indebidamente a D.<sup>a</sup> Rosa S. C., viuda, cuando el piso fue adquirido en vida del marido, según documento privado en su día suscrito por las partes, por lo tanto la rectificación del título adquisitivo notarial judicialmente debe acompañarse, o la partición hereditaria que se haya otorgado en su caso.

Fundamento jurídico: artículo 20 de la L. H.

En su virtud, resuelvo denegar la inscripción solicitada, por los hechos y fundamentos jurídicos antes citados.

Por todo ello, resuelvo denegar parcialmente, en virtud de los hechos y fundamentos jurídicos antes citados, no tomándose anotación de suspensión por no solicitarse.

Contra la presente calificación cabe o bien recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes tal como se regula en el art. 324 de la Ley y complementarios, o bien a solicitud del interesado acudir a cuadro de Registradores sustitutos para solicitar nueva calificación.

Por la presente queda prorrogado el asiento de presentación. En Llíria a 7 de Julio de 2004. Firma ilegible.

### III

D. Joaquín Lis Soler interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: que no se vulnera el tracto sucesivo, ya que la nuda propiedad y el usufructo declarados judicialmente provienen registralmente de D. Javier P. L. y de D.<sup>a</sup> Teresa C. M., quienes tienen su título inscrito y han sido demandados y condenados en el procedimiento; que las sentencias judiciales firmes constituyen título hábil para producir la inscripción, en cuanto son declarativos del dominio conforme a los arts. 2, 3 y 4 LH. y que en el presente caso, el título material al que se refiere la sentencia es el pacto de partición concluido entre los interesados, el cual está comprendido en el fallo de la sentencia. El demandante acompaña además un

escrito de 27 de noviembre de 2003 dirigido a la Consellería de Hacienda de la Generalitat Valenciana en el que él mismo y su madre D.<sup>a</sup> Rosa S. C., a los efectos de liquidar el impuesto de sucesiones, reconocen que D. Miguel Tadeo L. M., padre y esposo de los anteriores, compró en documento privado de 22 de enero de 1979 la vivienda en cuestión a los cónyuges D. Javier P. L. y D.<sup>a</sup> Teresa C. M. Reconocen asimismo que fallecido D. Miguel Tadeo HL. el 27 de mayo de 1981, había otorgado testamento legando a su cónyuge D.<sup>a</sup> Rosa el usufructo universal, y nombrando herederos a sus dos hijos (el demandante y otro hermano).

#### IV

El 4 de septiembre de 2004, el registrador emitió su informe y el 6 de septiembre de 2004 elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1274 a 1277 del Código Civil, 3 y 9 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 11 de septiembre de 2001 y 5 de enero y 20 de abril de 2002.

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

Se presenta en el Registro testimonio de sentencia firme en que, demandándose por don Joaquín L. S. contra doña Rosa S. C. y contra don Javier P. L. y doña Teresa C. M. la nuda propiedad de determinada vivienda, por desistimiento de los demandados, se estima totalmente la demanda, declarándose que la nuda propiedad de la finca pertenece al demandante, perteneciendo a doña Rosa únicamente el usufructo de la misma, declarándose nula la escritura por la que doña Rosa compró a los otros demandados dicha finca y decretándose la cancelación de la inscripción de la que fue título la citada escritura y la inscripción de la nuda propiedad a favor del demandante.

El Registrador deniega parcialmente por estimar que, si bien puede cancelar la actual inscripción a favor de doña Rosa, no puede inscribirse a favor del demandante por no aportarse los documentos y títulos necesarios para ello.

El demandante recurre acompañándose al recurso un escrito dirigido a la Consellería de Hacienda de la Generalitat Valenciana suscrito por quienes dicen ser don Joaquín y su madre doña Rosa, con posterioridad a la Sentencia referida, en el que, al efecto de obtener la exención por prescripción del Impuesto de Sucesiones, se expresa que el padre y esposo, respectivamente, de ambos, compró a los cónyuges don Javier y doña Teresa la vivienda referida y falleció nombrando herederos a sus dos hijos (el demandante y un hermano), legando el usufructo universal a su cónyuge doña Rosa; pero, fallecido el comprador, su viuda, en un momento dado, decidió «poner a su nombre» la vivienda, que fue el único bien integrante de la herencia, para lo cual convenció a los vendedores otorgaran a su favor la escritura que después se inscribió.

2. El recurso no puede prosperar. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resolución de 11 de septiembre de 2001), no basta con que la sentencia declare que una persona es dueña de una finca, sino que debe constar cuál es el título por el que adquirió su derecho, pues en el Registro se inscribe el derecho como consecuencia de su adquisición por un acto o contrato de trascendencia real (cfr. artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria), y así lo exige la distinta protección del derecho según el título de adquisición.

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

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, a 28 de abril de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad Liria (Valencia).

**10301** *RESOLUCIÓN de 28 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Cártama, don Antonio Jesús Láinez Casado de Amezúa, frente a la negativa del registrador de la propiedad n.º 10, de Málaga, a inscribir una escritura de liquidación de sociedad conyugal.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Cártama, don Antonio Jesús Láinez Casado de Amezúa, frente a la negativa del Registra-

dor de la Propiedad número 10 de Málaga, Don Juan Francisco Rico Márquez, a inscribir una escritura de liquidación de sociedad conyugal.

#### Hechos

##### I

En escritura de 7 de octubre de 2003 autorizada por el Notario de Cártama, don Antonio Jesús Láinez Casado de Amezúa, los cónyuges don José G.R. y doña Dolores P.P., separados de hecho, actualizan el valor de los bienes inventariados y adjudicados en otra escritura anterior, de 4 de mayo de 1990, autorizada por el Notario de Málaga don Tomás Brioso Escobar, en la cual se elevaba a público el convenio regulador de separación entre los cónyuges, y se disolvía y liquidaba la sociedad legal de gananciales existente entre ellos.

##### II

Presentada copia de dicha escritura en el citado registro, fue objeto de la siguiente calificación:

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

#### Hechos

I. Los documentos objeto de la presente calificación: escritura de elevación a público de convenio regulador de separación otorgada el día 4 de mayo de 1.990 ante el Notario que fue de Málaga, don Tomás Brioso Escobar, protocolo número 1.840, y escritura de complemento de la anterior otorgada el día 7 de octubre de 2.003 ante el Notario de Cártama, don Antonio Jesús Láinez Casado de Amezúa, protocolo número 1.507, fueron presentados por doña Remedios González Lobato, a las 12:30 horas del día 12 de mayo de 2.004, asiento 811 del Diario 77, habiéndose observado el defecto indicado en la precedente nota de calificación negativa de fecha 27 de mayo de 2.004, que fue notificado al Notario autorizante y al presentante del documento, quedando prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde el día 28 de mayo de 2.004. Dicho documento fue retirado, y nuevamente presentado durante la vigencia de dicho asiento de presentación, en el mismo estado y sin haberse aportado documentación alguna a los efectos de subsanar el defecto indicado.

II. En dichos documentos sigue observándose la siguiente circunstancia que ya fue y sigue siendo objeto de calificación desfavorable:

Única.—No se acredita la toma de razón de la disolución de la sociedad de gananciales en la inscripción del matrimonio formado por don José Gutiérrez Rojas y doña Dolores Palomino Pacheco, en el Registro Civil correspondiente. Defecto subsanable.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

#### Fundamentos de Derecho

I. 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 extrínsecas, 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.

II. En relación a la circunstancia reseñada en el Hecho 11 debe tenerse en consideración:

1. El artículo 1.333 del Código Civil y 266,6.º del Reglamento del Registro Civil, de los cuales resulta: «En toda inscripción de \_matrimonio en el Registro Civil\_ se hará mención, en su caso, de las capitulaciones matrimoniales que se hubieren otorgado, así como de los pactos, resoluciones judiciales y demás hechos que modifiquen el régimen económico del matrimonio. Si aquellos o éstos afectaren a inmuebles, se tomará razón en el Registro de la Propiedad, en la forma y a los efectos previstos en la Ley Hipotecaria» y «En las inscripciones que en cualquier otro Registro produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico se expresará el Registro Civil, tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho. Se acreditarán los datos exigidos por certificación, por el Libro de Familia o por la nota a que se refiere el párrafo anterior (al pie del documento), y de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable.». El referido defecto se reputa subsanable.