

hecho de que, conforme a los artículos 61 del código civil y 70 de la Ley del Registro civil, los efectos civiles del matrimonio se producen desde su celebración, hacen que la falta de aportación de la certificación de la inscripción del tal matrimonio por parte de la recurrente no pueda alcanzar a destruir la convicción de la existencia de tal matrimonio, no desmentida por lo demás por la propia recurrente, y sin que la alegación sobre la dificultad de obtener dicha certificación pueda desvirtuar la anterior conclusión, dado que no constituyendo la inscripción del matrimonio una de aquellas sujetas a un régimen de publicidad registral restringida, basta la alegación de un interés legítimo, en este caso evidente, por parte del peticionario para acceder a tal información certificada (cfr. arts. 6 L.R.C. y 21 R.R.C.), siendo así que el único dato preciso para canalizar adecuadamente tal petición hacia el Registro Civil competente es la de conocer el lugar de celebración de tal matrimonio, dato éste cuyo desconocimiento dificulta en este caso la obtención de tal certificación por vía de auxilio registral y de oficio por parte del Encargado del Registro Civil Central, pero cuyo desconocimiento no resulta plausible presumir en quien con posterioridad contrajo matrimonio con la misma persona. La consecuencia que se alcanza de todo ello ha de ser, a pesar de la reiterada falta de colaboración de la recurrente en el cumplimiento del antedicho requerimiento, la de estimar que el Registro Civil español está proclamando, con el valor probatorio que le es propio, que el contrayente venezolano pero originariamente español había celebrado antes otro matrimonio anterior, habiendo quedado disuelto por divorcio según sentencia dictada por tribunal venezolano con fecha 9 de febrero de 1962.

V. Puesto que en un momento anterior al segundo enlace el interesado había obtenido en Venezuela el divorcio de su primer matrimonio, es obvio que lo que se hubiera debido hacer para que esta sentencia extranjera de divorcio produjera sus naturales efectos en el ordenamiento español era promover su «*exequatur*» conforme a la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. art. 107, II, C.c.), con lo que, de haber prosperado esta vía, se hubiera reconocido en España la disolución de su primer vínculo y se hubiera posibilitado la inscripción del segundo, lo que por el momento no es posible por subsistir formalmente el impedimento de ligamen (cfr. art. 46-2.<sup>ª</sup> C.c.)

VI. Todo ello ha de entenderse sin perjuicio de que el matrimonio discutido, que no reúne los requisitos exigidos para su validez por el Código civil, pueda ser objeto de anotación (cfr. arts. 80 L.R.C. y 271 R.R.C.) a petición del Ministerio Fiscal o de cualquier interesado, teniendo el asiento un valor simplemente informativo y sin que en ningún caso constituya la prueba que proporciona la inscripción, lo que deberá hacerse constar de modo destacado en el asiento y en las certificaciones que se expidan (cfr. arts. 38 L.R.C. y 145 R.R.C.). De esta manera podrá hacerse constar en el Registro Civil la existencia de este segundo matrimonio obviando de alguna manera los inconvenientes de una falta completa de reflejo registral.

Esta Dirección General ha acordado, de conformidad con la propuesta reglamentaria que procede desestimar el recurso y confirmar el acuerdo recurrido.

Madrid, 29 de junio de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Juez Encargado del Registro Civil Central.

**15088** *RESOLUCIÓN de 4 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por BHW Bausparkasse, AG, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Alicante n.º 3, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Rainer Eduard Maurer, en nombre de BHW Bausparkasse, AG, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante n.º 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

## Hechos

### I

En escritura autorizada por la Notario de San Juan doña Isabel María Mayordomo Fuentes el 28 de mayo de 2002, la mercantil BHW Bausparkasse, AG, representada por el recurrente, concedía un préstamo hipotecario a favor de don Siegfried B. y doña Anna Elisabeth F-B.

### II

Presentada en el Registro de la Propiedad la citada escritura, fue objeto de la siguiente calificación: Registro Propiedad de Alicante número tres. Se reitera la anterior nota de calificación de esta oficina, respecto de los puntos 2, 5 y 6, es decir: Hechos: 2. No se ha legitimado la firma de Don Jorge Agulló Pérez. 5. No se ha legitimado la firma del Vicecónsul Don Manfred Umbreit, que consta en el nuevo certificado que se acompaña. 6. No se entiende la diferencia entre plenos poderes y poderes generales, debiendo aclararse si el poder presentado se trata de plenos poderes. A los que son aplicables los respectivos. Fundamentos de Derecho. Artículos 3 y 18 de la Ley hipotecaria, y 36 y 37 del Reglamento Hipotecario. Una vez subsanados los defectos a que se ha hecho referencia al principio, se practicará la inscripción del precedente documento, el cual, de conformidad con el presentante y de acuerdo con el artículo 434 del Reglamento Hipotecario, no se inscribirá en cuanto a los pactos que constan de las dos primeras notas de esta Oficina, con arreglo a los hechos y fundamentos de derecho que en ellas se indican. De acuerdo con los Artículos 342 y siguientes de la Ley Hipotecaria, contra esta nota cabe: O bien recurso en el plazo de un mes a contar de la fecha de su notificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, a través de este Registro de la Propiedad. Asimismo, el anterior recurso podrá presentarse en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier otro Registro de la Propiedad, para que sea remitido al que se recurre. O bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria. El asiento de presentación se prorrogará automáticamente por plazo de sesenta días a contar desde la fecha de la última notificación. Dentro el plazo de vigencia del asiento de presentación podrá pedirse anotación preventiva de suspensión a que se refiere el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, de acuerdo con el artículo 323 del mismo cuerpo legal. Alicante, 15 de julio de 2003. El Registrador. Firma ilegible.

### III

Don Rainer Eduard Maurer, en nombre de BHW Bausparkasse, AG, interpuso recurso gubernativo el 28 de julio de 2003 frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: I) En cuanto al primer defecto, que la legitimación de la firma del intérprete jurado no es necesaria, pues se trata de un intérprete jurado debidamente autorizado por el Ministerio del Interior, conforme al artículo 37 del Reglamento Hipotecario, tal y como se acreditó al Registrador mediante documentos que se presentaron en el Registro, y en las traducciones consta el sello oficial de dicho traductor jurado. II) En cuanto al segundo defecto, que tampoco procede la legitimación de la firma del Vicecónsul, conforme al artículo 36 del Reglamento Hipotecario, por ser él quien, como sustituto del Cónsul, se encarga de acreditar las formas y solemnidades de su país, siendo garantía de autenticidad el sello oficial del Consulado. III) Con relación al tercer defecto, que del texto del poder resulta que no se trata de un poder general, sino de plenos poderes para suscribir préstamos hipotecarios, por lo que no es necesaria la inscripción en el Registro Mercantil.

### IV

El 4 de septiembre de 2003 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

## Fundamentos de derecho

Vistos el Convenio Europeo relativo a la supresión de legalización de documentos extendidos por agentes diplomáticos y consulares de 7 de junio de 1968, ratificado por España el 10 de junio de 1982, artículos 10.11 del Código Civil, 36 y 37 del Reglamento Hipotecario y 13 del Reglamento de la Oficina de Interpretación de Lenguas.

1. La primera cuestión que se plantea en el presente recurso es la necesidad o no de legitimación de la firma de traductor jurado en una documentación por él redactada y que se presenta en el Registro. A la necesidad de traducción de documentos en idioma extranjero se refiere el artículo 37 del Reglamento Hipotecario determinando que la traducción sea realizada por la Oficina de interpretación de lenguas o por funcionarios competentes autorizados en virtud de leyes o convenios internacionales o en su caso por un Notario, pudiendo el Registrador prescindir bajo su responsabilidad de la traducción cuando conozca el idioma de que se trate. Tratándose de traductores con titulación oficial en España, el Reglamento de la Oficina de Interpretación de Lenguas del Ministerio de Asuntos Exteriores se refiere a los intérpretes jurados; conforme al artículo 13 de dicho Reglamento la traducción realizada por éstos tiene carácter oficial, determinando que los mismos certificarán con su firma y sello la fidelidad y exactitud de sus actuaciones. En el presente caso aparece el documento firmado y sellado, y además se ha justificado mediante el

traslado de la resolución administrativa pertinente la condición de intérprete jurado de la persona que firma el documento. Por ello ha de entenderse justificada la condición oficial de la traducción y la persona que la realiza. Procede pues estimar el recurso en este punto.

2. El segundo de los defectos planteados se refiere a la necesidad de legalización o no de la firma estampada en un certificado de ley emitido por su consulado alemán. En dicho certificado aparece una firma precedida de las palabras P.O. (por orden, se entiende) y seguida de las palabras «el vicecónsul», apareciendo también el sello del Consulado General de Alemania en Barcelona. El artículo 36 del Reglamento Hipotecario se refiere entre otros medios, para la acreditación de la norma extranjera, a aseveración e informe de un Diplomático, Cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable; en el presente supuesto hay que presumir que procediendo el documento de un consulado extranjero, éste ha aplicado sus propias reglas internas de funcionamiento en el documento firmado por el Vicecónsul; por ello entendiéndose que se trata de un documento firmado por Agente Consular, ha de aplicarse el Convenio Europeo de 7 de junio de 1968 en cuanto a no ser necesaria la legalización de documento expedido por Agente Consular de Alemania, dado que se ha suprimido la misma en relación con los documentos expedidos en su calidad oficial por Agente Consular de una parte contratante con vocación de efectos en otro Estado contratante. Por ello, procede estimar el recurso también en este punto.

3. El tercer defecto planteado en el presente recurso se refiere a la posible insuficiencia del poder conferido por la entidad crediticia interviniente a la luz de la calificación del mismo según la ley alemana. De la documentación aportada resulta claramente la concesión de facultades por dicha entidad de crédito a un apoderado para la realización del acto de que se trata; ha de tenerse en cuenta que en materia de representación voluntaria, el artículo 10.11 del Código Civil se remite a la Ley en la que se ejerciten las facultades del representado; esta Ley es la española, dado que no estamos ante un supuesto de representación orgánica sino voluntaria; y a la luz de la ley española aparece claramente la suficiencia de la representación a la vista de las escrituras de poder y ratificación que constan en el expediente. Procede pues estimar el recurso también en este punto.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota del Registrador.

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, 4 de julio de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 3 de Alicante.

**15089** *RESOLUCIÓN de 13 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Dominga Cano González, contra la negativa del registrador de la propiedad de Lloret de Mar n.º 1, a inscribir un acta de entrega de obra futura.*

En el recurso gubernativo interpuesto por D.ª Dominga Cano González contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar, n.º 1, D. Francisco-José Florán Fazio, a inscribir un acta de entrega de obra futura.

## Hechos

### I

El 12 de septiembre de 1997, por el Notario de Sabadell, D. Enrique Ruiz de Bustillo Pont, se autorizó acta de entrega de obra futura, en la que los otorgantes de la escritura de compraventa de la misma fecha y autorizada por el mismo Notario, manifiestan lo que se expone en el Fundamento de derecho primero de esta Resolución.

### II

Presentadas la escritura y el acta en el Registro de la Propiedad de Lloret de Mar, n.º 1, inscrita la primera, el acta fue calificada con la

siguiente nota: «Previo examen y calificación del documento que antecede, se devuelve al presentante sin practicar operación alguna, por cuanto consta el mismo ya inscrito, en méritos de otra copia, al tomo 2524, libro 538 de Blanes, folio 213, en la finca 13560, inscripción 10.ª; sin que, de acuerdo con el artículo trece del Reglamento Hipotecario, fuera objeto de inscripción el derecho de entrega a la obra futura, lo que certifico. La nota de calificación de la copia de la escritura que causó la inscripción 10.ª, dice literalmente: «Pongo en su conocimiento que en virtud de otra copia de la escritura autorizada con el número 3270, por el Notario de Sabadell, Don D. Enrique Ruiz de Bustillo Pont, el 12 de septiembre de 1997, acompañada de escritura que se modifica autorizada por el Notario de Sabadell, Don Enrique Ruiz de Bustillo Pont, el 12 de Septiembre de 1997, número 3.269 de protocolo, presentada por D. Enrique González Reyes, se ha despachado el mismo motivando la inscripción loa de la finca 13.560, al tomo 2524, libro 538 de Blanes, folio 213; sin que, de acuerdo con el artículo trece del Reglamento Hipotecario, sea objeto de inscripción el derecho de entrega a la obra futura. No se practican las notificaciones al Notario autorizante, ni al presentante, ni al interesado, no se ofrece la posibilidad al recurso al gubernativo de calificación de la escritura, por haberse efectuado las mismas, en la otra copia de la escritura. Contra esta nota de calificación cabe recurso gubernativo ante la Dirección General de Registro y Notariado en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación 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 sustituido 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. En virtud de lo dispuesto en el Art. 222 número 2, de la Ley Hipotecaria, se acompaña nota simple informativa del estado de cargas del derecho inscrito, expedida con esta fecha. Lloret de Mar, a 5 de Agosto de 2.004.—El Registrador. Firma ilegible».

### III

D.ª Dominga Cano González interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el presente recurso estriba en haberse denegado por el Registrador la inscripción de la entrega de obra futura a amparo de lo previsto en el artículo 13 del Reglamento Hipotecario. Que el Tribunal Supremo tiene declarado que nuestro sistema inmobiliario está basado, según establece el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, exclusivamente en la inscripción de títulos que contengan derechos de naturaleza real, si bien no prima un criterio de «*numerus clausus*». Que el sistema de «*numerus apertus*» obliga al Registrador al estudio de cada caso concreto del acto o pacto que se pretende inscribir, al objeto de examinar si se dan o no los caracteres típicos del derecho real, es decir, la absolutividad y la inmediatez que determinarían su acceso a los libros registrales y, en caso de que no fuera así, poder rechazarlo, a fin de evitar que entren en el Registro derechos de naturaleza personal. Que se considera que, en el presente caso, el pacto discutido ofrece una naturaleza real y no personal, conforme a lo establecido en el pacto III del acta notarial.

### IV

El Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

## Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 609, 1095, 1289 Y 1462 del Código Civil, 1, 2, 9, 11 y 42.1 de la ley Hipotecaria, y 13 de su Reglamento (en la parte vigente tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001), así como las Resoluciones de esta Dirección General de 16 de mayo de 1996, 23 de septiembre y 20 de diciembre de 1999, 9 y 14 de septiembre de 2000, 5 de noviembre de 2001, 31 de enero, 1 de febrero, 12 de marzo, 25 y 28 de septiembre de 2002.

1. Se presenta en el Registro escritura de venta de un edificio «en mal estado de conservación y afectado urbanísticamente», por precio aplazado. Se presenta también un «acta» por la que los otorgantes del título anteriormente expresado, el mismo día, siguiente número de Protocolo «manifiestan» lo siguiente: «III.—Que si antes de la expiración del plazo del pago del precio aplazado, la finca ya transmitida estuviere ya edificada o en trámite de serie, el pago del precio sería sustituido necesariamente por la cesión y entrega de un doce por ciento de los elementos materiales de la obra resultante, en la totalidad de la finca transmitida. IV.—Que habida cuenta de la eventual diferencia entre la liquidación de las cargas que afectan a la finca, en el supuesto de que de ésta resultase una cantidad mayor o menor que la retenida a tal efecto, la diferencia se compensará en el momento de determinar la expiración del plazo del precio aplazado o en su caso en el