

Solicitada calificación sustitutoria, el Registrador sustituto confirma los defectos primero y segundo, reputando inexistente el defecto tercero pues el poder con que actúa la firmante de la solicitud, en representación de la interesada, es principalmente un poder para pleitos o actos procesales ante los tribunales del orden jurisdiccional, accesoriamente y aunque de forma vaga, también faculta a la apoderada para «intervenir ante toda clase de órganos de la Administración Nacional, en los expedientes que en ellos se promuevan», o para «seguir toda clase de procedimientos de jurisdicción voluntaria regulados en las leyes. sustantivas», quedando incluido el procedimiento registral, máxime cuando se la faculta incluso para actuaciones extraprocerales ante otros funcionarios públicos relacionados con la seguridad jurídica preventiva o la fe pública extrajudicial, al poder «instar y contestar. actas notariales de todas clases».

III

Doña Concepción Rodríguez Cebrián, interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: I) que el error cometido es de concepto, artículo 216 de la Ley Hipotecaria, al concurrir la atribución de ganancialidad, acreditándose el carácter parafernial de la finca; II) que conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo el carácter ganancial de un bien se rige por la ley vigente en el momento de integrarse el bien en el patrimonio, de manera que en el presente caso, en virtud de la concurrencia de la teoría del título y el modo, es decir de la posesión acreditada por el documento público de adjudicación de la vivienda de 1974, y de entrega de llaves, se integran ambos completando por tanto la compraventa citada, en estado de soltera, aún cuando se produzca el otorgamiento de la escritura de compraventa del inmueble parafernial durante la vigencia de la sociedad de gananciales; III) que procede la cancelación por rectificación de acuerdo con los artículos 80, 82, 327.5 Y 326 de la Ley Hipotecaria; IV) que la finca no se adquirió durante el matrimonio sino con anterioridad, de acuerdo con los documentos aportados, de manera que queda desvirtuada la presunción de ganancialidad del artículo 1.407 Código civil, y que como reconoce el Tribunal Supremo el asiento no prejuzga la naturaleza del bien inscrito, y si ésta puede ser justificada con posterioridad, puede constatarse por nota marginal.

IV

El 4 de febrero de 2005 la Registradora emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 38, 40, letra c y d, 217 y 218 de la Ley Hipotecaria y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de noviembre de 1992, de 25 de marzo de 1993, de 4 de febrero de 1999, 6 de junio de 2001, entre otras.

1. Apareciendo inscrita una finca urbana a favor de unos esposos conjuntamente, sin atribución de cuotas y para su sociedad conyugal inscripción extendidas en 1977, se presenta ahora instancia privada suscrita por la esposa solicitando la rectificación del carácter del bien, de ganancial a privativo, alegando que la compra la efectuó ella en estado de soltera por adjudicación del Instituto Nacional de la Vivienda. A la instancia se acompaña el certificado de matrimonio (1974) el contrato de venta del ministerio de la vivienda (1975) sin sello de tal organismo y la escritura de compraventa de 1977. La registradora deniega la rectificación de la inscripción, que a su juicio estaba bien extendida en su día, por falta de consentimiento del esposo.

2. El defecto debe ser confirmado. Aunque el recurrente alega que se padeció en su día un error de concepto al extenderse el asiento, es más cierto que en realidad invoca error en el título que lo motivó, y para lograr la rectificación del Registro por error en el título el artículo 40, letra d, de la Ley Hipotecaria es tajante al exigir el consentimiento de los titulares o la oportuna resolución judicial. Solamente en casos excepcionales y en virtud de documentos fehacientes y auténticos que por su naturaleza sean independientes de la voluntad de las partes se puede lograr la rectificación cuando palmariamente resulte de los aportados que el asiento estaba erróneamente extendido.

En este supuesto de tales documentos se desprende lo contrario a lo que pretende el recurrente pues por sí solos no desvirtúan la voluntad expresada en su día ya que tanto el contrato de adjudicación como la escritura de venta se celebraron con posterioridad a la celebración del matrimonio, por lo que no pueden quedar fuera de la regla general del artículo 40, letra d, siendo correcta la actuación de la Registradora que requiere el consentimiento del esposo o el de sus herederos si hubiera fallecido para acceder a la rectificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar 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, 13 de septiembre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad n.º 42 de Madrid.

18124 RESOLUCIÓN de 16 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Proyectos Shadow, S. L.», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Valdemoro (Madrid) a practicar una anotación de suspensión de inmatriculación de fincas, correspondiente al asiento 67/1444.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Martín Trapero, en nombre de «Proyectos Shadow, S. L.», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Valdemoro (Madrid), don Francisco Javier Die Lamana, a practicar una anotación de suspensión de inmatriculación de fincas.

Hechos

I

La escritura de 4 de febrero 2005, autorizada por el Notario de Leganés don Joaquín Osuna Costa, en la que se pretendía inmatricular una finca, fue presentada en el citado Registro de la Propiedad, y calificada negativamente, suspendiéndose por defectos subsanables. Frente a la nota negativa, los interesados hoy recurrentes, interpusieron recurso gubernativo, en el que además se solicitó al Registrador la práctica de anotación preventiva de suspensión.

II

Presentada en el Registro el recurso, fue objeto de la siguiente calificación, en nota de 15 de abril de 2005: Con referencia a la escritura autorizada por el Notario de Leganés D. Joaquín Osuna Costa, el día 4 de febrero de 2005 con el n.º 332/200 de su Protocolo, presentada en esta Oficina el 7 de febrero de 2005, con el Asiento 67/1444, con calificación registral negativa de fecha 2 de marzo de 2005, contra la que la Sociedad Proyecto Shadow, S. L., ha interpuesto recurso gubernativo con fecha 18 de marzo de 2005. Se deniega la anotación por suspensión causada por la calificación negativa recurrida solicitada en el escrito de recurso, por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Primero.—El plazo para esta calificación se inició a partir de mi decisión de mantener la calificación negativa, o sea el día 12 de abril de 2005. Segundo.—Desde el día de presentación del recurso, el Asiento de presentación ha quedado prorrogado, como dispone el artículo 66 de la Ley hipotecaria, hasta la resolución del mismo, como consta por Nota al margen del Asiento de Presentación. Fundamentos de Derecho: Primero.—La Anotación de suspensión, tipificada por el n.º 10 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, tiene como función prolongar los efectos del asiento de presentación (para ampliar el plazo para subsanar), por 60 días según dispone el artículo 96 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de posible prórroga de 180 días por decisión judicial prevista en ese mismo artículo, y de la de 15 días por aplicación del artículo 97 del Reglamento Hipotecario. En este sentido cabe citar, entre otras, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de mayo de 1968, confirmada por las de 1 de septiembre de 2000 y de 28 de febrero de 2001. Segundo.—Dado que la interposición del recurso ha dado lugar a la prórroga del correspondiente asiento de presentación hasta la resolución del recurso, la anotación por suspensión solo tendría utilidad en caso de desistimiento o en caso de resolución contraria, para disponer de más tiempo para la subsanación de defecto. Pero en este momento la anotación de suspensión carece de utilidad y sentido, según los preceptos y resoluciones citados. Contra esta calificación puede interponerse recurso mediante escrito dirigido a la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentado en este Registro en el plazo de un mes. También puede solicitarse otra calificación registral por sustitución de ésta, conforme al artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. Valdemoro, 15 de abril de 2005. El Registrador. Fdo. Fco. Javier Die Lamana.

III

Don Luis Martín Trapero, en nombre de «Proyectos Shadow, S. L.», interpuso nuevo recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: I) que debe practicarse la anotación de suspensión para gozar del beneficio derivado del principio hipotecario de prioridad registral, en cuanto que la conversión en inscripción definitiva de una anotación preventiva surte sus efectos desde la fecha de la anotación preventiva, y no desde la fecha de la resolución que ordena dicha anotación. II) que la anotación de suspensión constituye una figura jurídica distinta del asiento de presentación, siendo sus efectos distintos, III) que la práctica de las anotaciones de suspensión evita la posible aparición de un tercero protegido por la fe pública, o que caduquen derechos que, de no haber tenido lugar la petición de suspensión, quedarían extinguidos, IV) que queda fuera del ámbito discrecional del Registrador la práctica de esta anotación, de acuerdo con el artículo 65 de la Ley Hipotecaria, que prevé su práctica cuando el interesado lo solicite, V) que una vez estimado el recurso gubernativo no pueden retrotraerse los efectos de la conversión del asiento de presentación en inscripción efectiva a la fecha del asiento de presentación, dada la posibilidad de que en el transcurso del plazo entre la fecha del asiento de presentación y de la resolución ordenando la práctica de la inscripción definitiva, pudieran constar presentados en el Registro algún acto de disposición de tercero, contradictorio al de esta parte.

IV

El 13 de mayo de 2005 el Registrador emitió su informe y elevó expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 42, 9, 65, 66 y 69 de la Ley Hipotecaria.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si, estando una inscripción pendiente de un recurso gubernativo, y, por tanto, suspendido el plazo de vigencia del asiento de presentación, pueden los recurrentes obtener anotación preventiva de suspensión teniendo en cuenta que los defectos atribuidos al documento tienen el carácter de subsanables.

2. Nuestra legislación hipotecaria no contempla el supuesto. Por ello es preciso abordar el fundamento y la naturaleza de la anotación preventiva de suspensión.

La doctrina más autorizada afirma que el fundamento de esta anotación preventiva radica en la necesidad racional de ampliar el plazo de vigencia del asiento de presentación de un título calificado con defectos subsanables, pues la duración de tal asiento puede ser insuficiente para la subsanación que se pretende. Esta anotación tiene una doble cara, pues, si desde un punto de vista tiene el juego del asiento de presentación, desde otro, es como un adelanto del asiento definitivo para el caso de que se subsanen los defectos. Por lo que se refiere a los efectos de tal anotación, son los mismos que el asiento de presentación, y también los mismos del asiento que preparan.

Por todo ello, si el fundamento de esta anotación es el de dar mayor plazo para subsanar defectos, no se entiende qué función puede realizar si el plazo ya está suspendido como consecuencia del recurso.

Alega el recurrente que si se toma anotación de suspensión, los efectos de la futura inscripción se retrotraerán a la fecha de esta anotación, y ello no es cierto puesto que se retrotraerán hasta la fecha del asiento de presentación, por lo que se concluye que es indiferente que exista o no la anotación solicitada. También afirma que con la anotación se evita la aparición de un tercero de buena fe, pero ello también ocurre con el asiento de presentación, por lo que el recurrente, mientras no transcurra el plazo, siempre tendrá prioridad, si subsana los defectos, sobre el que presente cualquier otro documento con posterioridad.

En definitiva, resulta que, en este caso concreto, la práctica de la anotación solicitada no produce ningún efecto, como no sea el de la confusión que acarrearía la existencia de un asiento inútil.

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, 16 de septiembre de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Valdemoro.

18125

RESOLUCIÓN de 20 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Daniel Sanz Sanz, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Arenas de San Pedro, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Daniel Sanz Sanz, contra la negativa la Registradora de la Propiedad de Arenas de San Pedro, Ávila, doña María José Miranda de las Heras, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

El 18 de octubre de 2004, se presenta en el Registro de la Propiedad de Arenas de San Pedro instancia de heredero único para la inscripción de una finca rústica y una construcción existente sobre la misma.

II

Presentado el escrito anterior la Registradora de Arenas de San Pedro extendió la siguiente nota de calificación: «1. Hechos: instancia de heredero único. Por la que se pretende inscribir una finca rústica en la que existe una construcción no inscrita y no acreditan la antigüedad de la misma. 2. Calificación: Se practica la inscripción de la finca que comprende, en el tomo 689, libro 93, del término de Candelada, folio 60, finca 3/2921, inscripción 2.º 3. Se suspende la inscripción de la construcción descrita sobre la finca sita en el término de Candelero, al sitio de la Nava o Canaleja, por no acreditar la antigüedad de la construcción existente en dicha finca. 4. Fundamentos de Derecho-Vistos: Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 17 de junio de 1993, 4 de febrero de 1992, y 1 de diciembre de 1998 de la DGRN. Contra la presente nota de calificación, en cuanto a la suspensión, cabe interponer Recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde que haya sido notificada y se presentará en este Registro (artículo 19bis en relación con el 324 y siguientes de la ley hipotecaria, en la redacción dada en la Ley de acompañamiento 24/2001 de 27 de diciembre), o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones tal y como establecen los artículos 19bis y 275bis de la Ley Hipotecaria. Arenas de San Pedro a 21 de diciembre de 2004. El Registrador-firma ilegible».

III

El 10 de enero de 2005 se presenta en la Dirección General de los Registros y el Notariado recurso interpuesto contra la nota de calificación anterior por don Ángel Sanz Sanz en base a los argumentos siguientes: 1) en la calificación recurrida se suspende la inscripción de la construcción descrita sobre la finca sita en el término de Candelero, al sitio de la Nava o Canaleja, «por no acreditar la antigüedad de la construcción existente en dicha finca», cuando se acredita con la copia del Cuaderno particional y documentación aportada por esta parte al Sr. Registrador de la Propiedad de Arenas de San Pedro, en la que puede observarse Certificado del Ayuntamiento de Candelada en la que se manifiesta que «por tipología y antigüedad puede afirmarse que fue construida hace 26 años, aparte de figurar en este Ayuntamiento el correspondiente permiso de obras para la misma, con fecha 18 de noviembre de 1978». (Se adjunta como documento N.º copia íntegra del Cuaderno particional y de la documentación que se adjuntó.) 2) Dicha edificación está tributando en concepto de Impuesto sobre Bienes inmuebles el cual, por error del catastro, aún aparece a nombre de la madre de la difunta doña Elisa González Fraile y llamada doña Elisa Fraile Blázquez, estando pendiente de subsanación tan pronto se obtenga la inscripción registral a nombre de don Daniel Sanz Sanz (se adjunta copia del recibo de IBI como del documento N.º).

IV

La Registradora de Arenas de San Pedro, doña María José Miranda de las Heras, el 11 de febrero de 2005 emitió el informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 de la Ley Hipotecaria, 51 del Reglamento Hipotecario, 22 de la Ley del Suelo, 52 del Real Decreto 1096/1997, de 4 de julio.

1. Se suspende la inscripción de un cuaderno particional en cuanto a la declaración de existencia de una construcción en una de las fincas inventariadas, por no acreditarse la antigüedad de la misma (que le exoneraría de acreditar la obtención de la preceptiva licencia municipal de