

sociedad debe de quedar disuelta de pleno derecho, no puede admitirse. Las causas estatutarias, que aparecen recogidas en el artículo 104.g) son tal legales como las demás y producen los mismos efectos sin que puedan tener un mandato imperativo superior, ni tener la virtud de transformar una causa que depende de un acuerdo de junta o decisión judicial en automática.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del Registrador Mercantil.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria y artículo 86 ter 2.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Madrid, 19 de septiembre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora Mercantil número II de Barcelona.

18216 *RESOLUCIÓN de 19 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Gloria Pelleja frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Torredembarra a ampliar una anotación de embargo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Excude Pont, en nombre de doña María Gloria Pelleja frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Torredembarra, doña Isabel Querol Sancho, a ampliar una anotación de embargo.

Hechos

I

En Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 91/2002 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia 10 de Barcelona, a instancia de I.Z.G., S. L. frente a varios demandados, recayó el 17 de diciembre de 2004 mandamiento judicial de ampliación del embargo objeto de la anotación letra A sobre una finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Torredembarra.

II

Presentado el mandamiento en el citado registro el 13 de enero de 2005, se anota la ampliación el 21 de febrero de 2005, de acuerdo con la siguiente nota de calificación: Previa calificación se ha practicado la anotación que se ordena en el precedente mandamiento, en el tomo 1.249 del Archivo, libro 101 de Altafulla, folio 36, finca 3.268, anotación letra J, y en el tomo 1.305 del Archivo, libro 116 de dicho término, folio 162, finca 3.287, anotación letra J. Las anotaciones se han practicado a favor de Zincur Global, S. L. Al margen de las anotaciones practicadas, si se ha extendido nota de afección fiscal. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen los efectos derivados de la publicidad registral, de acuerdo con los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria. Se han cancelado cinco notas. Se acompañan notas simples informativas de conformidad con el artículo 434 del Reglamento hipotecario. Torredembarra, a 21 de febrero del año 2005.—La Registradora. Firma ilegible.

III

La Procuradora de los Tribunales doña María Excude Pont, en nombre de doña María Gloria Pelleja interpuso recurso gubernativo frente a la calificación registral, con apoyo en los siguientes argumentos: que no hay prohibición expresa para interponer recurso gubernativo frente a una calificación positiva, que las fincas están inscritas a favor de la recurrente, la cual no ha sido parte en el procedimiento, y diversas resoluciones de la DGRN establecen que el respeto del Registrador a las resoluciones judiciales no impide que tenga obligación de calificar si las personas que aparecen como titulares en el Registro han tenido en el procedimiento las garantías necesarias para evitar su indefensión, y en este caso no se ha citado a esta señora, de manera que se solicita que se dicte resolución declarando no inscribible la ampliación del embargo.

IV

El 23 de marzo de 2005 la Registradora emitió su informe, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 66, 40, 82 y 329 de la Ley Hipotecaria, 420 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 15 de enero de 2000, de 28 de mayo de 2002, 7 de mayo y 14 de julio de 2003, 21 de julio, 8 de octubre y 17 de noviembre de 2004 y 4 de enero de 2005.

1. Se presenta en el Registro Instancia por la que se solicita la modificación de una calificación en el sentido de considerar no inscribible un documento ya inscrito, rectificando, en consecuencia, lo que se considera un error. El Registrador deniega por estar los asientos bajo la salvaguardia de los Tribunales. La interesada recurre.

2. El recurso no puede ser estimado. Como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vide Resoluciones citadas en el «vistos»), el recurso gubernativo es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los Tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los Registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

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

Sra. Registradora de la Propiedad de Torredembarra.

18217 *RESOLUCIÓN de 20 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Agoramírez, S. L.» contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Daimiel a inscribir un convenio de ejecución de sentencia.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Santiago Arroyo Sánchez, en nombre de la sociedad «Agoramírez, S. L.» contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Daimiel, doña Ana María Arias Romero, a inscribir un convenio de ejecución de sentencia.

Hechos

I

En juicio de mayor cuantía 179/96, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número uno de Alcázar de San Juan, al amparo del artículo 640.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, fue dictado Auto firme de fecha de fecha 16 de noviembre de 2001, en el que se aprueba un convenio de ejecución de sentencia, adoptada entre la Sindicatura de la quiebra de R. L. 330/93 que conoce el mismo Juzgado y las partes demandadas en el referido pleito. En dicho convenio de ejecución y según el acuerdo del punto cuarto del mismo, se aprueba la cesión de una serie de fincas de los demandados a la masa de la quiebra representada por la Sindicatura, concediendo facultades a la misma para enajenar los bienes libremente y a la mejor oferta.

El convenio de ejecución señalado era la ejecución de la sentencia dictada en el mismo Juzgado en el juicio de mayor cuantía 179/96, de fecha 23 de febrero de 1998, según la cual, las fincas objeto posteriormente del convenio de ejecución, quedaban afectas al pago de la responsabilidad de los demandados a favor de la Sindicatura.

El Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Alcázar de San Juan libró mandamientos a los distintos Registradores para la anotación del convenio y del auto de fecha 16 de noviembre de 2001 por el que se homologa el mismo.

II

Presentado el mandamiento en el Registro de la Propiedad de Daimiel, fue objeto de la siguiente calificación: «Visto por doña Ana María Arias Romero, Registradora de la Propiedad de Daimiel, provincia de Ciudad Real, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 1.709 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: I. El documento objeto de la presente calificación, mandamiento expedido el 22 de mayo de 2002 por el Juzgado de Primera Instancia número uno de Alcázar de San Juan, en autos de Juicio de Mayor Cuantía número 179/1996, fue presentado el 12 de junio de 2002, según el asiento 319 de diario 88, estando también presentados mandamiento expedido el por el mismo Juzgado en el mismo procedimiento con fecha 26 de diciembre de 2001, y escrituras autorizadas los días 26 de diciembre de 2001, 10 de abril de 2002 y 17 de abril de 2002, por el Notario de Tomelloso, don Ignacio García-Noblejas Santa-Olalla, con los números 4.014, 1.359 y 1.448 de su protocolo. II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1. En el mandamiento calificación se ordena la «anotación» del convenio de ejecución de la sentencia de 23 de febrero de 1998, recaída en el juicio de mayor cuantía 179/1996, aprobado por el Auto de 13 de abril de 2002 convenio en el que don Julio, doña María Pilar y doña Carmen E. L., titulares de una tercera parte indivisa de la finca registral 18.579 de Daimiel ceden «a la masa de la quiebra, representada por la sindicatura de quiebra 330/93 (o sindicatura de quiebra de R.L.)», el pleno dominio de dicha tercera parte indivisa. 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 resolverse 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 las circunstancias reseñadas en el Hecho I anterior, debe tenerse en consideración que: 1. El asiento a practicar, tratándose de la transmisión del pleno dominio de una participación indivisa de finca en convenio homologado por auto judicial firma es el de inscripción y no el de anotación preventiva (artículos 2.1, 9 y 42 –a sensu contrario– de la Ley Hipotecaria). 2. La masa de la quiebra carece de personalidad jurídica, no siendo por ello posible la inscripción a su favor, según resulta de los artículos 9.4.º de la Ley Hipotecaria, 11 y 51.9.º de su Reglamento y de la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001. III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas, prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 14 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. En su virtud, acuerdo denegar la inscripción solicitada por la concurrencia de los defectos consignado en los Fundamentos de Derecho de la presente nota de calificación, considerándose el defecto expresado en el número 2 como insubsanable. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. No cabe, dado el carácter insubsanable de los defectos apreciados, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley hipotecaria. Notifíquese al presente y al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. 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, 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 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 de 31 de diciembre de 2001). En Daimiel a 26 de junio de 2002. La Registradora. Firma ilegible.

III

Don Santiago Arroyo Sánchez en representación de la sociedad Agromir, S. L., interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que es improcedente la denegación de la inscripción, ya que la legalidad del convenio ya ha sido calificación por el Juzgado de Primera Instancia, quien libra mandamiento de inscripción a la señora Registradora, cuya obligación es dar cumplimiento a los mandamientos de inscripción expedidos por la autoridad judicial, según el artículo 257 de la Ley Hipotecaria y no debe entrar a enjuiciar el fondo del asunto ya enjuiciado por el Juez que es la única autoridad competente para tal fin, pues de lo contrario el Registro se convertiría en una segunda instancia judicial con poder de revocación de oficio de las resoluciones judiciales firmes de los Tribunales con infracción de todas las garantías jurídicas previstas en las leyes procesales y, en especial, infracción de los derechos previstos en el artículo 24 de la Constitución. Que es erróneo el que la masa de la quiebra carece de personalidad jurídica y no puede ser inscrito bien alguno a su nombre, y no son de aplicación los artículos 9.4 de la Ley Hipotecaria y 11 y 51-9 de su Reglamento. Que la inscripción se debe practicar a favor de la Sindicatura, que representa «ope legis» a la masa de la quiebra (según el artículo 1.218.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, aplicable según el artículo 1.319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 en vigor). Que la Sindicatura está facultada por la ley para que se puedan inscribir bienes a su nombre, lo que se puede comprobar en el párrafo 3.º del artículo 1.238 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 (aplicable según el artículo 1.319 antes citado), pues la sindicatura puede adjudicarse los bienes de la quiebra en tercera subasta (previo acuerdo de la junta de acreedores). Eso fue lo que sucedió en quiebra seguida en el mismo Juzgado con los autos 330/93, que sacados los bienes a subasta, la Sindicatura se adjudicó los mismos. Es decir, que la Sindicatura como parte acreedora en un procedimiento de ejecución, puede adjudicarse los bienes apremiados en pago de su crédito. Que esta misma posibilidad de autoadjudicación de bienes tiene la Sindicatura mediante convenio homologado judicialmente en el juicio de mayor cuantía 179/96, en el que el mismo Juez que convoca la quiebra aprueba un convenio de ejecución en el que se ceden los bienes de partes demandadas a la sindicatura para que esta los venda, todo ello de conformidad con la posibilidad de realizar bienes en un juicio ejecutivo mediante convenio de ejecución de forma alternativa a la subasta, mediante convenio aprobado judicialmente, según el artículo 640.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000.

IV

Notificadas las actuaciones al titular del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Alcázar de San Juan no se formuló por su parte alegación alguna siguiendo el recurso la tramitación precedente.

V

La Registradora de la Propiedad de Daimiel, informó y elevó el expediente a la Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1709, 1717 y 1725 del Código Civil, 9 de la Ley Hipotecaria y 51, 82 y 166 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 14 de junio de 1922, 12 de enero de 1984 y 30 de enero de 2003.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Mediante sentencia firme se declara la existencia de una sociedad irregular, se declaran igualmente estar afectos determinados bienes –inscritos a favor de los socios– al pago de cantidades exigidas, y se condena a dichos socios al pago de las cantidades expresadas. Como consecuencia de la sentencia y en ejecución de la misma, en el oportuno convenio, los dueños de dichos bienes ceden los mismos «a la masa de la quiebra representada por la sindicatura de la misma». El convenio se aprueba judicialmente, decretando el Juez la «anotación» del convenio, y «a fin de que se lleve a efecto la inscripción acordada», dirige el oportuno mandamiento al Registrador de la Propiedad.

Presentados los documentos anteriores en el Registro, la Registradora deniega la inscripción por los siguientes defectos: 1) el asiento a practicar, dado que se trata de una transmisión de dominio es la inscripción y no la anotación; 2) la masa de la quiebra carece de personalidad jurídica. Se recurre la calificación.

2. El primero de los defectos ha de ser revocado. La orden del Juez ordenando la constancia registral de una determinada situación jurídico-real ha de entenderse de acuerdo con el contenido registral que se ordena, siendo indiferente que se utilice una terminología, que en términos estrictamente hipotecarios puede ser confusa, pues lo relevante es el reflejo registral que corresponda, y que es la esencia del mandamiento.

3. En cuanto al segundo de los defectos, también ha de ser revocado. Es cierto que, como dice la Registradora, en principio la titularidad registral debe atribuirse a un ente con personalidad. Pero no lo es menos que esta regla general tiene excepciones, pues existen caso de inscripciones o anotaciones a favor de entes sin personalidad. Como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), la previsión de otros supuestos de indeterminación de las titularidades inscritas (cfr. artículos 82 y 166.1 del Reglamento Hipotecario), la probable existencia de un elevado número de acreedores cesionarios, la determinación de éstos por remisión al expediente de quiebra, el carácter en mano común de las titularidades ostentadas por los acreedores, así como la articulación de un órgano legitimado para el ejercicio de los derechos correspondientes en nombre de tales acreedores, han de hacer posible la práctica de inscripciones transitorias, de mero puente, a favor de estas colectividades imperfectamente identificadas en su composición, pero plenamente articuladas para su funcionamiento, y sin que por ello se resientan los principios básicos rectores de nuestro sistema registral.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la calificación de la Registradora.

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 conforma a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de septiembre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Daimiel.

18218 RESOLUCIÓN de 22 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Fons Gutiérrez, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Cullera, a inscribir una escritura de transmisión.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Fons Gutiérrez, adquirente de la finca cuya inscripción se pretende, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Cullera don José Eduardo Alfonso Dolz, a inscribir una escritura de transmisión.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa formalizada el 31 de agosto de 1983 ante Notario, se vende una vivienda a determinada persona que comparece representado por su hijo en virtud de poder insuficiente, razón por la cual no llegó a inscribirse en el Registro la citada transmisión.

Al fallecimiento del representado su viuda procede a la venta de la citada vivienda a favor del recurrente quedando formalizada en documento privado.

Debido a discrepancias entre los interesados en la herencia del fallecido no llegó a elevarse a público el documento privado sino que se otorga una escritura de compromiso para autorizar finalmente el otorgamiento de la escritura de transmisión. En dicho instrumento público se confiere poder a la viuda por todos los citados herederos salvo uno que se compromete a comparecer personalmente o mediante apoderado al efecto en el momento de otorgarse la escritura definitiva de transmisión el 16 de noviembre de 1999, circunstancia que no se produce en el caso.

II

Presentada la escritura de transmisión de inmueble solicitando la inscripción en el Registro de Cullera, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado desfavorable el precedente documento, Se suspende su inscripción por el/los siguiente/s defecto/s: Se formaliza y ratifica a favor de doña Rosa del C. G. la venta que en su momento se hizo a favor de su marido hoy fallecido, quien había adquirido representado con poder insuficiente —porque en virtud del compromiso alcanzado, sus herederos acordaron considerar la vivienda de carácter ganancial y se formaliza igualmente la venta hecha en documento privado por dicha señora doña Rosario del C. G. en virtud de los poderes que se le otorgaron al efecto en dicho compromiso escriturado el 12 de agosto de 1992, ante el Notario de Valladolid don Francisco Fernández-Prida Migoya. Estos poderes fueron otorgados por todos los interesados en la herencia de don Florencio Guerra Pérez, salvo por don Miguel Ángel G. del C. que por tanto deberá ratificar por sí o por apoderado al efecto, este documento para su inscrip-

ción. Este/os defecto/s tiene/n el carácter de subsanable/s pudiéndose tomar anotación por suspensión si así se solicita. Contra esta calificación puede interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes. Queda prorrogado el asiento. Archivada esta notificación bajo el número 35 de su legajo. Cullera, a 24 de septiembre de 2002. El Registrador. Firma ilegible»

III

Don Manuel Fons Gutiérrez, como adquirente de la finca cuya inscripción se pretende interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación con apoyo en los siguientes argumentos: Que la necesidad de tracto sucesivo resulta cumplida por el hecho de consentir y comparecer en la escritura objeto de calificación los transmitentes originarios, la viuda del inicial adquirente y el adquirente actual, reflejándose así las sucesivas transmisiones del inmueble. Que la ratificación había sido prevista para referirla a determinados bienes y derechos de cobro a fin de controlar los que estuvieran pendientes pero no para el otorgamiento de la escritura referida por carecer de pagos pendientes.

IV

El Registrador informó y elevó su informe a esta Dirección General mediante escrito de 3 de diciembre de 2002.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 18 de septiembre de 1989, 22 de enero y 21 de junio de 1999, 10 de septiembre de 2001 y 21 y 23 de enero de 2004.

1. Se presenta en el Registro escritura por la que el representante de los titulares registrales de una finca manifiesta que vendió la misma en escritura a determinada persona que compareció representada por poder insuficiente; la viuda de dicho señor la vendió al propietario actual en documento privado y, ahora, en cumplimiento de un compromiso, y elevando a públicos todos los documentos intermedios existentes todos los titulares registrales transmiten la finca a otro compareciente. El Registrador —que, sin duda ha tenido a la vista toda la documentación intermedia que ahora no se acompaña— suspende la inscripción por falta de consentimiento de uno de los herederos del primer comprador. El último comprador recurre alegando que se cumple el tracto sucesivo al constar el consentimiento de los titulares registrales.

2. El recurso no puede ser estimado. Como ha dicho reiteradamente este Centro directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo, de las vicisitudes anteriores a la venta, pues si al Registro tan sólo pueden acceder los actos válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente.

Cierto que este poder se presume a todos los efectos legales (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), cuando así resulta del contenido tabular (y dicha presunción puede, mediante el juego del artículo 34 de la misma Ley determinar el mantenimiento de la adquisición aun cuando fuera inexacta), pero el Registrador debe calificar no sólo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del título presentado, sin que pueda prescindir del reconocimiento de la inexactitud de aquella presunción cuando se verifica por quien puede ser favorecido por ella.

Así lo imponen (cfr. Resolución de 22 de enero de 1999), tanto la doctrina de los actos propios, que puede operar registralmente en virtud de la eficacia rectificatoria que tiene el consentimiento del propio titular registral [artículo 40, d) de la Ley Hipotecaria], como la necesidad de cerrar el Registro a actos cuya validez queda jurídicamente comprometida por las propias manifestaciones de los otorgantes, que deben ser tenidas en cuenta en la calificación registral, pues es lo cierto que se reconoce la existencia de dos títulos de transmisión distintos y sucesivos, de suerte que el último de los adquirentes no deriva el suyo del vendedor inicial, sino de otro intermedio, lo que por exigencia de los principios de legalidad y tracto sucesivo material (artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria) impone la calificación de la validez de ambas transmisiones.

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 noti-