

impide la práctica de la conversión solicitada, en la medida en que la finca ha pasado a pertenecer a un tercero cuyos derechos pueden verse perjudicados.

4. Lo procedente en definitiva es iniciar la rectificación del asiento de anotación de embargo indebidamente practicado, conforme a las reglas reguladoras de la rectificación de los errores de concepto. En consecuencia, será preciso que conste el consentimiento de todos los titulares de derechos inscritos o anotados que pudieran verse perjudicados (y por tanto el del actual titular registral) o en su defecto deberá acudir a un procedimiento judicial entablado contra aquellos (artículos 40 y 214 de la Ley Hipotecaria y 322 y siguientes de su Reglamento). Entretanto debe rechazarse la rectificación solicitada unilateralmente.

En consecuencia 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, 3 de octubre de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Cambados.

18899 *RESOLUCIÓN de 3 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Aboki Collins José Luis», frente a la negativa del registrador de la propiedad de Puerto Rosario n.º 1 a rectificar una inscripción.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Aboki Collins, en nombre de social «Aboki Collins José Luis», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Puerto Rosario número 1, don José Manuel Muñoz Roncero, a rectificar una inscripción.

Hechos

I

En escritura de 8 de octubre de 2004 autorizada por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Gerardo Burgos Bravo, los esposos don José Luis Aboki Collins y doña Ana-María P. F., aumentan el capital social de la entidad «Aboki Collins José Luis», mediante la aportación de un determinado terreno.

Dicho terreno figura inscrito en el Registro a favor de terceras personas, que lo adquirieron como consecuencia de una ejecución judicial.

II

Presentada en el Registro la citada escritura, fue objeto de la siguiente calificación: Previo examen y calificación del precedente documento autorizado el ocho de Octubre de dos mil cuatro, por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, Don Gerardo Burgos Bravo, con el número 4.723 de su protocolo, presentado bajo el asiento 1.122 del diario 59, el Registrador que suscribe suspende la inscripción por los defectos que constan al final de la presente nota. Hechos: Se presenta la escritura antes citada, en la cual los esposos Don José Luis A. C. y Doña Ana María P. F., aumentan el capital social de la Entidad «Aboki Collins, José Luis 0003193891 S. L. N. E.», mediante la aportación de un terreno de dos mil metros cuadrados en donde llaman «Morros del Cabo», en Lajares, término municipal de La Oliva, adquirido por compra a Don Cándido B. C. y Doña María de la Paz H. P., mediante escritura otorgada en Puerto del Rosario, ante el Notario, Don Ignacio Díaz de Aguilar de Rois, el 5 de abril de 1988, número 434 de su protocolo. Según resulta del Registro por la inscripción 1.ª de fecha 12 de junio de 1989, de la finca 11.359 al folio 185 del Tomo 402 libro 107 de La Oliva, se inscribió dicha escritura de compraventa a favor de Don José Luis A. C. y Doña Ana María P. F., por la inscripción 5.ª de fecha 9 de marzo de 2001, Don Juan Manuel R., se adjudicó dicha finca, en procedimiento 361/1992, seguido en el Juzgado de Primera Instancia Número Dos de Puerto del Rosario, contra Don José Luis A. C. y Doña Ana María P. F., por la inscripción 9.ª de fecha 20 de febrero de 2003, la Entidad «Casa Matilde S.L.» compra a Don Juan Manuel R., dicha finca, y posteriormente con fecha 21 de mayo de 2004, la Entidad «Casa Matilde S.L.», segregó de la referida finca una parcela de mil metros cuadrados que pasa a forma la

finca 23.946 al folio 166 del Tomo 850 libro 285 de La Oliva, por la que la finca registral 11.359 queda reducida a una superficie según el Registro de mil metros cuadrados. Fundamentos de Derecho. 1. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo primero establece: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho e la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». 2. Artículo 383 del Reglamento Hipotecario «No podrá practicarse a favor de la Sociedad mercantil ninguna inscripción o aportación o adquisición por cualquier título de bienes inmuebles o derechos reales, sin que previamente conste haberse extendido la que corresponda en el Registro Mercantil». Por los referidos Hechos y Fundamentos de Derecho se suspende la inscripción por los siguientes defectos subsanables: 1. Por aparecer inscrito el terreno que se aporta a la Entidad «Aboki Collins, José Luis 000319389L, S.L.N.E.», a favor de la Entidad Mercantil «Casa Matilde, S.L.», de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. 2. No se acredita la inscripción en el Registro Mercantil del precedente documento de acuerdos sociales de ampliación de capital de la entidad «Aboki Collins, José Luis 000319389L S.L.N.E.», de conformidad con el artículo 383 del Reglamento Hipotecario. No se toma anotación de suspensión, por no haber sido solicitada. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 de la Ley hipotecaria, contra la anterior calificación, podrá recurrirse gubernativamente, dentro del plazo de un mes, a contar desde la fecha en que se haya recibido la notificación de esta calificación negativa, por medio de escrito/recurso ante la Dirección General del Registro y del Notariado. Este escrito de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 327 de la Ley Hipotecaria, podrá presentarse bien en el propio Registro Calificador, bien en los Registros y oficinas previstas en el Artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, bien en cualquier otro Registro de la Propiedad, debiendo acompañar en todos los casos el título objeto de la calificación en original o por testimonio y una copia de la calificación efectuada. De conformidad con los Artículos 19 bis y 275 bis de la Ley hipotecaria, se podrá instar en el plazo de quince días a contar desde la recepción de esta nota, la calificación del título por el Registrador sustituto que corresponda, según el cuadro de sustituciones establecido al efecto, este cuadro lo será facilitado por este Registro en caso de solicitar dicha calificación. Puerto del Rosario a 7 de febrero de 2005. El Registrador: Fdo. José Manuel Muñoz Roncero.

III

Don Luis Aboki Collins, en nombre de social «Aboki Collins José Luis» interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: que son falsos los hechos descritos por el registrador, por lo que es inexacto el contenido del Registro, y cita los artículos 30, 40 de la Ley Hipotecaria y 198 del Reglamento Hipotecario; que son también de aplicación los artículos 356, 362, 368, y 395 del Reglamento Hipotecario y que se debe rectificarse el Registro manteniendo la finca a su nombre.

IV

El 30 de marzo de 2005 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 20, 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, 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 una escritura de aportación de una finca a una Sociedad. El Registrador deniega la inscripción porque la finca ya no figura inscrita a favor de los aportantes, sino a favor de terceras personas que la adquirieron como consecuencia de una ejecución judicial. El interesado recurre por entender que la inscripción de la adjudicación judicial es nula.

2. En el fondo lo que se pretende por el interesado es la rectificación de determinados asientos del Registro, en este sentido, y como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid. 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 (ar-

título 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, 3 de octubre de 2005.-La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Puerto Rosario número 1.

18900 *RESOLUCIÓN de 4 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Málaga don Vicente Castillo Tamarit, contra la negativa del registrador de la propiedad de Málaga n.º 10 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Málaga don Vicente Castillo Tamarit contra la negativa del Registrador de la Propiedad titular del Registro de Málaga número 10, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 15 de diciembre de 2004, el Notario de Málaga don Vicente Castillo Tamarit autorizó una escritura de compraventa por la que la entidad «P.T.P. S.L.», vende dos fincas pro indiviso a los cónyuges don Juan Antonio D.M. y doña María P.B. con carácter ganancial, una mitad y a su hijo don Juan Antonio D.P. la mitad restante.

Se expresa en dicha escritura que don Juan Antonio D.M. interviene en su propio nombre y derecho y, además, en nombre y representación, como apoderado de su esposa doña María P.B.; y se añade lo siguiente respecto de dicha representación: «Legitimación: Su nombramiento y facultades para este acto resultan de la escritura de poder autorizada por el Notario de Benalmádena don Francisco José Torres Agea, el día ocho de febrero de mil novecientos ochenta y tres, bajo el número 502 de orden de su protocolo, cuya copia autorizada tengo a la vista y de la que resulta que está facultado para adquirir toda clase de bienes inmuebles pudiendo en tal sentido –sic– con las condiciones que estime pertinentes.

Yo, el Notario, doy fe de que a mi juicio las facultades representativas acreditadas a mí, el Notario, son suficientes para el otorgamiento del negocio jurídico contenido en esta escritura».

II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad el 13 de enero de 2005, con número de asiento 1132 del Diario 80, y fue objeto de la siguiente calificación:

«Visto Por Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador de la Propiedad de Málaga número diez, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 188/2005 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.

Hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación, escritura otorgada el día quince de diciembre de dos mil cuatro, ante el Notario de Málaga, don Vicente José Castillo Tamarit, número 2.989 de su protocolo que se presentó en este Registro a las diez hora y once minutos del día trece de enero de este año, según el asiento número 1.132 del Diario 80.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: Única. –No se consideran suficientes las facultades de don Juan Antonio Domínguez Macías

que resultan de la reseña del poder que hace el notario autorizante del precedente título, pues en dicha reseña se le otorgan facultades únicamente para comprar bienes inmuebles, y no participaciones de las mismas –sic– 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 las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración los siguientes preceptos:

1. El artículo 1.714 del Código Civil el cual establece que: «El mandatario no puede traspasar los límites del mandato».

2. Los artículos 1.283 y 1.285 del Código Civil, los cuales son del tenor literal siguiente: «Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendido en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieran contratar» y «Las cláusulas de los contratos, deberán interpretarse las una por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas».

3. Asimismo, resulta de aplicación al supuesto la Resolución de 19-06-90–Defecto subsanable.

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 deben ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 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 suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogada 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. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese 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 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). Asimismo conforme al artículo 19 bis) de la vigente Ley Hipotecaria según su última redacción –Ley 24/2001 de 27 de diciembre de 2001 de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social– asiste al interesado la posibilidad de solicitar calificación sustitutoria. El referido artículo 19 de la Ley Hipotecaria ha sido desarrollado por el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto (B.O.E. número 184 de 2 de agosto de 2003). En Málaga a veinticuatro de enero del año dos mil cinco. El Registrador. Fdo. Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez».

III

La anterior calificación se notificó al Notario autorizante de la escritura calificada el 26 de enero de 2005. Por medio de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad número 10 de Málaga el 16 de febrero de 2005, dicho Notario interpuso recurso gubernativo contra la calificación, en el que, en esencia, alegó: 1.º Que la Resolución que alega el Registrador no puede aplicarse al presente caso, pues se refiere a un supuesto de hecho distinto; 2.º Que no hay extralimitación de facultades cuando el poder es para comprar bienes inmuebles y se compra una mitad indivisa de un inmueble, y así resulta, además, de la adecuada interpreta-