

D. Kevin Murphy aportó dichos locales como pago de las participaciones suscritas tal y como resulta de la documentación aportada y que ha llevado al Juzgador a la adopción de la medida cautelar, de donde también resulta que los administradores solidarios de la referida entidad son D. Dean Kevin Murphy, demandado en el procedimiento principal, y otra persona llamada Jayashree Sanan Murphy, familiar, probablemente hijo suyo. De esta documentación se pone de manifiesto que el Sr. Murphy, con evidente mala fe, ha procedido a aportar las fincas referidas a una sociedad de la que él junto con un familiar son los únicos socios y administradores, con la única y clara finalidad de defraudar los intereses que al Sr. Dolan corresponden sobre dichas fincas. Advierte el recurrente que si bien es cierto que la demanda se dirige contra el Sr. Murphy como persona física, también es cierto que el mismo es el administrador solidario de la sociedad que resulta ser titular registral de los bienes, por lo que él es en definitiva último titular de los bienes, por lo que entiende que el principio de tracto sucesivo queda perfectamente cumplido ya que no se encuentra ante una resolución judicial dictada en procedimiento en la que el titular registral es parte, si bien como persona física, ostentando dicha titularidad registral a través de una figura jurídica utilizada como instrumento en fraude de ley para defraudar los derechos del demandante. Por todo ello pide a la Dirección General de los Registros y del Notariado que dicte resolución por la que se acuerde haber lugar a la adopción de las medidas cautelares solicitadas por esta parte, debiendo adoptarse desde la fecha en que tuvo lugar el asiento de presentación, ya que lo contrario se entiende que es altamente lesivo a los intereses del demandante y le causaría una grave indefensión.

IV

El Registrador de Mijas N.º 2, D. José Torres García, el 21 de febrero de 2005 remitió a la Dirección General de los Registros y del Notariado el expediente junto con su informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 117.3 de la Constitución Española, 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 1, 18, 20, 26.2, 38, 42 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 1998, 19 de julio de 2000, 20 de junio de 2001, 31 de enero, 1 de febrero, 12 de Septiembre y 19 de octubre de 2002.

1. Se presenta en el Registro de la Propiedad un mandamiento ordenando una anotación preventiva de demanda, derivada de un procedimiento en el que no ha sido parte el titular registral, que es una sociedad a la que el anterior titular registral –que sí ha sido demandado– ha aportado los bienes y de la que es administrador.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las exigencias del principio de tracto sucesivo confirman la postura del Registrador toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral, sin que pueda alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita si, o bien consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata; de ahí que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario incluya los obstáculos que surjan del Registro.

3. El artículo 20 párrafo último, de la Ley Hipotecaria introducido por Ley Orgánica 15/2003, de 25 de Noviembre, ha facilitado la anotación preventiva en los supuestos de falta de tracto por aportación o transmisión de los bienes a sociedades interpuestas o testaferros, pero exige un doble requisito para que ello sea posible: que se trate de procedimientos criminales, y que a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento. Ninguna de estas circunstancias concurren en este expediente, por lo que prevalece la regla general contenida en dicho artículo, cual es la que no podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la Ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento.

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, 4 de octubre de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Mijas número 2.

18902 *RESOLUCIÓN de 4 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Encinas Sánchez, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ocaña, a practicar la inscripción de una sentencia que ordena rectificar un asiento.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Don José Encinas Sánchez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Ocaña, doña Almudena del Río Galán, a practicar la inscripción de una sentencia que ordena rectificar un asiento.

Hechos

I

El 9 de diciembre de 2004 doña Ruth Gómez Iglesias, presenta en el Registro de la Propiedad de Ocaña, Toledo, mandamiento del Juzgado de primera instancia n.º 2 de Ocaña, ordenando la cancelación de una inscripción.

II

Presentado el mandamiento anterior la Registradora de Ocaña extendió la siguiente nota de calificación: «Calificado el documento anteriormente descrito conforme al artículo 19 y 98 de la Ley Hipotecaria y concordantes, se ha suspendido/denegado la inscripción por adolecer de defecto subsanable por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: con fecha de 9-12-2004 se ha presentado en este Registro, bajo el asiento 1172 del Diario 95, por el que se dicta Sentencia firme cuya inscripción se suspende por los siguientes Hechos y Fundamentos de derecho: 1-Hechos: De la sentencia, y sus posteriores aclaraciones no resulta claro a que finca registral se refiere la misma, al no estar identificada ni con datos registrales, ni de forma completa indicando sitio y paraje donde radica, con superficie y los cuatro linderos. Fundamentos de derecho: Principio de especialidad registral. Artículo 9 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario. 2-Hechos: Si lo que se pretende es que una parte físicamente limitada de la finca de los demandados (una vez se aclare cual es esta finca en cuestión) se segregue para formar finca independiente, y se inscriba esta segregada a nombre de los demandantes, deberá aportarse autorización de la Consejería de Agricultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, para dicha segregación, al tratarse de fincas rústica, inferior a la unidad mínima de cultivo. Fundamentos de Derecho: artículo 91.3 LOTAU, artículo 242 Ley del Suelo, artículo 178 Ley Suelo 1976, artículo 11 Reglamento de Disciplina Urbanística. Artículos 79 y 80 RD 1093/97, de 4 de abril, artículos 89 y 90 LOTAU y Resolución de la Dirección general de registros y del notariado de 17-2-1999. 3-Hechos: Se dicta sentencia 45/04, rectificadora por providencia de 7-10-2004 en cuanto a la fecha de la misma, que ahora se dice es de 22-9-2004, y aclaración en Auto de 22-10-2004, cuyo pronunciamiento resulta un tanto farragoso, ya que dice literalmente: «ordenando la adecuación del Registro de la Propiedad y del catastro existente, a favor de doña M.ª Soledad Hornillos Esteban y don Anastasio Ruiz Velasco referidas a la referida tierra, debiendo ser rectificadora la inscripción catastral existente, a favor de don José Encinas Sánchez y doña M.ª Luisa de la Vega Murciano, permaneciendo en su estado actual la inscripción del Registro de la Propiedad referida a la tierra de los demandantes, al ser compatible con la realidad material...». El pronunciamiento no resulta claro, por lo que deberá aclararse el mismo, de forma que no haya lugar a duda sobre las operaciones registrales concretas que haya que practicar (ya que parece que ordena solo rectificar el catastro, pero no el Registro. Si lo que quiere es que se deje inalterada otra finca a nombre de los demandantes, y no la contemplada en la Sentencia, deberá ordenarse axial en el fallo, identificando la finca con datos registrales, o con descripción completa, de forma que pueda ser identificada registralmente, en los términos previstos a la Legislación Hipotecaria. Fundamentos de derecho: Artículo 9 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario. En Ocaña, a diecisiete de enero del año dos mil cinco. Firma ilegible.»

III

El 25 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 José Encinas Sánchez señalando las siguientes alegaciones: 1. El Registro de la propiedad debe dar cumplimiento a lo que el Juzgado ordena que es restar 954 metros cuadrados a la finca rústica de los demandados, doña María Soledad Hornillos Esteban y Don Anastasio Ruiz Velasco, situada en Dosbarrios (Toledo) en el paraje de la Covacha de la Zorra, que según el Registro de la Propiedad tiene una superficie de 7.146 metros cuadrados, por lo que la finca ha de quedar finalmente inscrita con una superficie de 6.192 metros cuadrados. 2. La finca está suficientemente identificada en la sentencia donde se dice quienes son los titulares, consta el término municipal en que está emplazada, se identifica el paraje de su situación e incluso se transcribe que según Registro de la Propiedad tiene una superficie de 7.146 metros cuadrados. Ninguna norma jurídica obliga a los Jueces a reseñar el libro, tomo, número de finca e inscripción a la que se refieren, ni los linderos de las fincas sobre las que se deben practicar operaciones registrales; basta con que se identifique suficientemente la finca registral. No es de aplicación a una sentencia la interpretación restrictiva que pretende dar el Registro de la Propiedad de Ocaña a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. 3. Ni la demanda pretende que se produzcan segregaciones, ni el Juzgado ha ordenado practicar segregación de tipo alguno, ni tampoco que se inscriba una finca previamente segregada de las de los demandados a nombre mío; lo que se ha pretendido y se pretende es que la publicidad registral se adapte a la verdad material; que el error de superficie que viene publicando el Registro con respecto a la finca de los demandados se corrija. Lo único que se ha sentenciado es que la finca de los demandados aparece con una cabida irreal que ha de ser corregida. Los trámites de inscripción no pueden convertirse en un nuevo pleito, ahora con el Registrador, ni se puede volver a juzgar lo que ya ha sido enjuiciado.

IV

El 31 de enero de 2005 la Dirección General de los Registros y del Notariado remite el recurso presentado a la Registradora de Ocaña para que proceda a su tramitación conforme a lo dispuesto en los artículos 322 a 329 de la Ley Hipotecaria. Recibido el recurso por la Registradora esta el 9 de febrero de 2005 lo comunica a la Sra. Juez del Juzgado de 1.ª instancia n.º de Ocaña para que en los 5 días siguientes a su recepción, efectúe las alegaciones que considere oportunas y a la Consejería de Agricultura de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha informándole de la interposición de un recurso contra su nota de calificación de un documento judicial que se basaba, entre otros hechos, en la posible falta de autorización para segregar finca rústica inferior a la unidad mínima de cultivo, que debía ser otorgada por dicha Consejería. El 22 de febrero de 2005 la Sra. Registradora informó y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de derecho

Vistos el artículo 100 del Reglamento Hipotecario; el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia de urbanismo; así como la Resolución de esta Dirección General de 2 de marzo de 1999.

1. Presentada ejecutoria por la que se declara la propiedad de los actores por usucapación sobre una porción de terreno de los demandados, se rechaza la inscripción por la registradora en base a que –a su entender– resulta claro qué operaciones registrales deben efectuarse ni sobre qué fincas, al no estar descrita con datos registrales la finca objeto de litis; al mismo tiempo exige licencia municipal de segregación o certificación de innecesariedad.

2. Sin embargo, la nota de calificación no puede mantenerse. Los datos descriptivos de la finca que debe inscribirse a favor de los demandantes por usucapación, aparecen claramente descritos en el antecedente de hecho 1.º de la sentencia; la finca afectada por la sentencia es fácilmente deducible de los datos obrantes en el expediente (finca registral 5.962 de Dosbarrios inscrita a nombre de los demandados y con una superficie registral –75 áreas 15 centiáreas–) que si bien no es exacta con la que se expresa en la sentencia –7.146 metros cuadrados–, tal discrepancia no es de entidad suficiente para poner en duda la identidad de la finca. En consecuencia, la registradora deberá proceder a practicar la segregación e inscripción a favor de los demandantes de los 954 metros cuadrados y con la descripción recogida en la sentencia, describiendo la superficie restante con que queda la finca registral 5.982 a nombre de los demandados, con la resultante de restar los citados 954 metros a los 7.146 metros cuadrados que la sentencia considera tiene en la realidad física la finca matriz. Todo ello sin necesidad de exigir ulteriores requisitos formales (véase Resolución de 2 de marzo de 1999) ni administrativos, que no

están previstos dentro del procedimiento judicial, sin perjuicio de la actuación posterior que corresponde a la Administración en caso de que se hubiera infringido la unidad mínima de cultivo o la legislación urbanística en su caso, a cuyo efecto la registradora deberá proceder de conformidad con lo establecido en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, sobre normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia de urbanismo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación registral.

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

Sra. Registradora de la Propiedad de Ocaña.

18903 RESOLUCIÓN de 4 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Presidente de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Santiago y administrador único de «Camaracompostela, S. L.», frente a la negativa de la registradora mercantil de La Coruña, a inscribir una escritura de constitución de sociedad.

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Jesús Asorey Carril, como Presidente de la Cámara de Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Santiago y administrador único de «Camaracompostela, S. L.», frente a la negativa de la Registradora Mercantil de La Coruña doña María Jesús Torres Cortel, a inscribir una escritura de constitución de sociedad.

Hechos

I

Mediante escritura formalizada el 22 de noviembre de 2004 ante Notario, se constituye una sociedad denominada «Camaracompostela, S. L.», por el Presidente de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Santiago de Compostela quien a su vez es designado administrador único de la sociedad creada.

II

Presentada la referida escritura solicitando la inscripción en el Registro Mercantil de La Coruña fue calificada con la siguiente nota: Presentado el documento precedente a las 16'04 horas del día 23 de noviembre pasado, bajo el asiento 9.047 del Diario 77, el Registrador Mercantil que suscribe, previo examen y calificación de dicho documento, de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado los siguientes defectos que impiden su práctica, siendo el primero de ellos insubsanable: 1. La Cámara Oficial de Comercio, Industria y navegación de Santiago de Compostela es por definición de la Ley 5/2004, de 8 de julio, del Parlamento Gallego (artículo 2) una Corporación de Derecho Público cuya personalidad jurídica y capacidad de obrar no es plena sino que está limitada a la necesaria para el cumplimiento de sus fines (el mismo artículo 2 en relación con los artículos 37 y 38 del Código Civil). Entre estos fines, que detalla el artículo 3 de la propia Ley, no puede incluirse la explotación del Palacio de Congresos y Exposiciones de Galicia ni cualquier otra actividad relacionada con la gestión empresarial de recintos feriales o cualesquiera otros, en competencia quizás con los propios comerciantes cuya pertenencia a la Cámara es obligatoria. 2. Cuestionada pues la capacidad de la Cámara para el otorgamiento y desarrollo –ejercicio del cargo de administrador único para el que se le nombra en el otorgando Cuarto de la escritura calificada– del negocio jurídico de sociedad; tampoco la escritura constitutiva contiene referencia alguna al Reglamento de Régimen Interior al que se refieren los artículos 26 y 27 de la Ley de Cámaras Gallegas. 3. En todo caso, el artículo 4, apartado 3, de la repetida Ley, si bien admite que las Cámaras puedan para un más eficaz cumplimiento de sus fines «promover o participar en sociedades mercantiles», condiciona dicha posibilidad a que