

3. Según el segundo de los defectos expresados en la calificación, la Registradora de la Propiedad suspende la inscripción del título por entender que es necesaria la licencia municipal de parcelación urbanística o la declaración de su innecesariedad por parte del correspondiente Ayuntamiento.

Por el contrario, el Notario recurrente entiende que la división horizontal no constituye un acto de parcelación a los efectos de la aplicación de las normas citadas en la calificación impugnada sino únicamente una forma de configurar la propiedad y organizarse los condóminos, sin que suponga transformación urbanística alguna, que se habría producido, en su caso, por la edificación (ya consolidada) pero no por dicha división horizontal.

4. Sobre la cuestión básica que se plantea respecto de dicho defecto, este Centro Directivo ha tenido ya la ocasión de manifestar, con carácter general, que la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas; no obstante, esta misma sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así sucedió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 149.1.8.ª de la Constitución), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Castilla y León) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo.

5. Por ello, la Resolución de 10 de diciembre de 2003 (según criterio reiterado en otras posteriores citadas en los «Vistos» de la presente) señaló que la exigencia de licencia para inscribir divisiones de terrenos contenida en el artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, (y lo mismo puede entenderse respecto del artículo 78 del mismo) no puede considerarse absoluta o genérica pues dependerá de la normativa sustantiva a que esté sujeto el acto de división.

Por tanto, debe acudirse a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en la que se incluye un elenco de actos sujetos a licencia, que aparecen enumerados en su artículo 97, entre los que el único que pudiera tener relación con el supuesto planteado es el señalado en el apartado 1, letra f): «Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos». Si los conceptos de segregación y división están acuñados en el Derecho privado y tienen evidente solera en la legislación hipotecaria, el de parcelación es más propio de la legislación urbanística, al punto de que la misma Ley se ocupa de definirla en su artículo 24.2, en relación con el suelo rústico, «como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico».

Conforme a la doctrina de esta Dirección General, la constitución de un régimen de propiedad horizontal no encaja, en vía de principio, en el concepto de parcelación urbanística, a falta de una norma que establezca lo contrario (como, por ejemplo, el artículo 66.1.b, párrafo segundo, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

En efecto, el régimen de propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo como primero de los elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta. Aunque la Ley especial por la que se rige es de aplicación no sólo a las comunidades formalmente constituidas conforme a su artículo 5, o a las que reúnan los requisitos del artículo 396 del Código Civil pese a la carencia de un título formal de constitución, sino también a los complejos inmobiliarios privados en los términos establecidos en la propia Ley (cfr. el artículo 2 de la misma), ello no significa que tales complejos inmobiliarios sean un supuesto de propiedad horizontal.

El artículo 24, que integra el nuevo Capítulo III de la Ley especial, extiende la aplicación del régimen, que no su naturaleza, a los complejos inmobiliarios que reúnan, entre otros, el requisito de estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí y cuyo destino principal sea la vivienda o locales. Y la única especialidad es que sus titulares participen, como derecho objetivamente vinculado a la respectiva finca independiente, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, sean viales, instalaciones o tan solo servicios. Es decir, que lo común son esos elementos accesorios, no la finca a la que se vincula la cuota o participación en ellos que han de ser fincas independientes.

Por eso, bajo el calificativo de «tumbada» que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con parcelas o edificaciones jurídica y físicamente independientes pero que participan en otros elementos en comuni-

dad, o bien auténticas propiedades horizontales en que el suelo es elemento común y a las que se adjetivan como tumbadas tan solo en razón de la distribución de los elementos que la integran, que no se superponen en planos horizontales sino que se sitúan en el mismo plano horizontal.

La formación de las fincas que pasan a ser elementos privativos en un complejo inmobiliario en cuanto crea nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada a las que se vincula en comunidad ob rem otros elementos, que pueden ser también porciones de suelo como otras parcelas o viales, evidentemente ha de equipararse a una parcelación a los efectos de exigir para su inscripción la correspondiente licencia si la normativa sustantiva aplicable exige tal requisito.

Por el contrario, la propiedad horizontal propiamente tal, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca –o derecho de vuelo– que le sirve de soporte, no puede equipararse al supuesto anterior pues no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación toda vez que no hay alteración de forma –la que se produzca será fruto de la edificación necesariamente amparada en una licencia o con prescripción de las infracciones urbanísticas cometidas–, superficie o linderos. Y la asignación del uso singular o privativo de determinados elementos comunes o porciones de los mismos, tan frecuentes en el caso de azoteas o patios como en el de zonas del solar no ocupadas por la construcción, no altera esa unidad. Sería lo mismo que exigir licencia para la división horizontal en los frecuentes supuestos de edificaciones integradas por varias viviendas adosadas, construidas con una licencia que así lo autoriza sobre un solar indivisible según la misma ordenación. No puede ésta limitar el derecho del constructor o promotor a explotar o comercializar una construcción perfectamente legal e integrada por distintas unidades explotables o enajenables de forma independiente acudiendo a su división en régimen de propiedad horizontal.

6. En el presente supuesto, y habida cuenta de los términos de la escritura calificada, que no se caracteriza por su claridad y precisión, no resulta fácil dilucidar si lo que se configura es un auténtico régimen de propiedad horizontal «tumbada» o, más bien, un complejo inmobiliario con parcelas o edificaciones jurídica y físicamente independientes.

Así, aunque en el régimen de propiedad horizontal se considera que es elemento común todo aquello que no se configura como privativo (vid. Resolución de 5 de octubre de 2000), en este caso se atribuye, según parece, carácter de elemento privativo no sólo cada una de las edificaciones, sino también a la totalidad del suelo, que dividen en tres partes, y aunque se fijan cuotas de participación no se sabe sobre qué objeto recaen, máxime si se tiene en cuenta la referencia al hecho de que no existan más limitaciones que las servidumbres derivadas de aquellos elementos constructivos que por tratarse de un conjunto de edificaciones son necesarios para los servicios comunes. Puede concluirse, por ello, que se crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad separada y se dota a los elementos independientes de tal autonomía que ha de entenderse que, no obstante la denominación y configuración jurídica empleadas por las partes, nos encontramos –al menos a los efectos de la aplicación de la legislación urbanística– ante una verdadera división de terrenos constitutiva de parcelación, por lo que está justificada la exigencia de licencia o declaración de su innecesariedad como instrumento de control de la legalidad urbanística por parte de la Administración.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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 conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 27 de enero de 2006.–La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Tordesillas.

## 4383

*RESOLUCIÓN de 28 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don David Edwards Webb y doña June Web contra la negativa del Registrador interino del Registro de Cocentaina, a inscribir una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don David Edwards Webb y doña June Web contra la negativa de don Germán Rodríguez López, Registrador interino del Registro de Cocentaina, a inscribir una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa.

## Hechos

### I

El día 20 de diciembre de 2004 doña María Laura Muñoz Alonso, Notaria de Muro de Alcoy, autorizó una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa con número de protocolo 2.154. El documento privado está extendido en inglés, si bien se acompaña su traducción al español; está fechado en Inglaterra el día 9 de septiembre de 1999 y refleja la venta, por precio de 25.000 libras, de «una finca en paseig de Pere el Gran (formalmente conocida como calle de la Abadía) Margarida 03828, Planes. Alicante. España. Casa de aproximadamente 60 m<sup>2</sup>, situada al sur de una parcela 400 m<sup>2</sup>». En el documento la vendedora, doña Therese Elizabeth Mary Miller-Owen, manifiesta que es propietaria del pleno dominio y que tiene la titularidad de la propiedad (casa y parcela) «por virtud de la posesión de una declaración estatutaria firmada por Peter Eric Walter, por la que renuncia a su participación y titularidad de la propiedad».

En la escritura de elevación a público comparecen los cónyuges compradores don David Edwards Webb y doña June Web y, en representación de la vendedora, interviene don Miguel Signes-Costa Miñana por poder, cuya vigencia asevera, otorgado en la ciudad de Margate, el día 7 de mayo de 2004, ante el Notario público de esa ciudad don Peter John Rodd. El poder está extendido en doble columna en español e inglés, está apostillado y, a instancia de los comparecientes, se une por testimonio a la escritura calificada sin que figure el juicio de la Notaria autorizante sobre su suficiencia en relación con el negocio que se celebra. De la poderdante se dice en la escritura, en coincidencia con los datos que figuran en el testimonio del poder, que es mayor de edad, de nacionalidad británica y residente en el Reino Unido, y no se refleja su estado civil. Debe hacerse constar que el poder tiene en blanco, sin rellenar, la mención relativa al número de protocolo.

Se une también a la escritura, junto con su traducción en español, un certificado de Ley expedido por don Colin Whiman, abogado en ejercicio de los Tribunales de Inglaterra y Gales otorgado ante el notario señor Rodd el día 25 de agosto de 2004, con su correspondiente apostilla. En él declara bajo juramento «Que bajo la Ley de Inglaterra y Gales, la titularidad de propiedad en común por dos personas, es equivalente en sentido amplio a la copropiedad en España. Cuando uno de los titulares fallece, el sobreviviente tiene la facultad legal de vender la cuota de la propiedad que hace legalmente parte de la herencia. Que a tenor de la declaración presentada ante el registrador correspondiente, por el señor Eric Peter Walter (cuya copia se anexa), la señora Therese Elizabeth Mary Miller-Owen es titular no solamente de la herencia, sino también de la totalidad del usufructo en la propiedad de la cual ella y Eric Peter Walter son titulares conjuntos. Al aplicar estos principios de la legislación de Inglaterra y Gales, la señora Miller-Owen puede vender la propiedad en España. Y para que así conste, ante quien corresponda en España, certifico lo expuesto anteriormente y lo formo en la fecha y el lugar mencionados en el encabezamiento».

La copia de la declaración de don Eric Peter Walter, que se adjunta a al certificado, está redactada exclusivamente en inglés. Ya con el recurso se acompaña la declaración original apostillada y traducida al español. De su examen resulta que se efectúa el día 4 de Febrero de 1999 ante un abogado que se identifica con el sello de una firma de «Abogados y Notarios» y lleva otra firma y sello de Barnes Marsland, de la que no se especifica el concepto. En ella dice don Eric Peter Walter que contrajo matrimonio con Therese Elizabeth Mary Miller-Owen, de la que se ha separado y se encuentra iniciada causa de divorcio, que ha llegado al fallo de divorcio condicional, y añade lo siguiente: «no deseo instar ninguna reclamación financiera o de propiedad respecto de dicha propiedad (que identifica) sita en España y renuncio a todos los derechos legales que pudiera tener en relación con la misma. Entiendo que la presente declaración estatutaria será utilizada por abogados españoles a los efectos de traspasar la propiedad al nombre único de la señora Miller-Owen. Estoy de acuerdo y consiento voluntariamente dicha transmisión y entiendo que cabe la posibilidad de tener que realizar trámites de transmisión de la propiedad».

La finca en cuestión figura inscrita en el Registro a nombre de los cónyuges Therese Elizabeth Mary Miller-Owen y Eric Peter Walter por mitades indivisas y según el régimen matrimonial de su nacionalidad.

### II

La mencionada escritura pública se presentó en el Registro de la Propiedad el día 27 de enero de 2005, con asiento número 1.865 del Diario 117; y fue objeto de la siguiente calificación negativa:

«Calificado el precedente documento número 2.154 del Protocolo de doña María Laura Muñoz Alonso, Notario de Muro del Alcoy, otorgado el 20 de diciembre de 2004, que fue presentado en este Registro el día 27 de enero de 2005, bajo el asiento 1.865 del Diario 117, y de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se deniega su inscripción en base a los siguientes hechos:

Escritura de elevación a público de documento privado de compraventa, en la que comparece don Miguel Signes-Costa Miñana, como apoderado de doña Therese Elizabeth Mary Miller-Owen y los cónyuges don David Edward Webb y doña June Webb, y exponen que doña Therese Elisabeth Mary Miller-Owen y don Peter Eric Walter, son titulares por mitades indivisas de la finca sita en Planes, calle Abadía, sin número, hoy catastrada como Paseo Pere El Gran, número 18, finca registral 1.997 del Ayuntamiento de Plane, constando inscrita la finca a favor de los cónyuges Peter Eric Walter y Therese Elizabeth Mary Miller-Owen, por mitad entre ellos, con sujeción a su régimen matrimonial. Doña Therese Elizabeth Mary Miller-Owen vendió a don David Edward Webb y doña June Webb la referida finca, en virtud de documento privado que por la presente se eleva a público. Haciendo constar en la escritura que no obstante la cotitularidad registral, según la legislación de Inglaterra y Gales, ley nacional de los titulares registrales, la representada doña Therese Elizabeth Mary Miller-Owen tiene facultades para vender íntegramente el bien descrito, según justifica su apoderado con un Certificado de Ley expedido por don Colin Whyman, Abogado, en acta de manifestaciones otorgada ante el Notario Público inglés, Don Peter John Rodd, que se incorpora a la presente escritura. Y en virtud de lo expuesto disponen que doña Therese Elizabeth Mary Miller-Owen, representada por su apoderado don Miguel Signes-Costa Miñana, y don David Edward Webb y doña June Webb elevan a público el contrato privado de compraventa y en consecuencia queda formalizada la venta por la primera del pleno dominio de la finca a favor de don Edward Webb y doña June Webb, quienes la compran, por mitades indivisas, con carácter privativo.

Fundamentos jurídicos: De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria la pertenencia del bien se presume corresponde al titular registral en la forma determinada por el asiento respectivo. Siendo esto así la mitad indivisa correspondiente a don Peter Eric Walter, solo será disponible por el mismo o sus causahabientes siempre que estos justifiquen debidamente el carácter de tales con el correspondiente título sucesorio (artículo 14 de la Ley Hipotecaria).

Por otra parte la propiedad, y todo su estatuto se rigen por la Ley del lugar donde se hallen (artículo 10.1 del Código Civil), y siendo esto así no se estima aplicable la legislación extranjera a la transmisión dominical de un bien sito en España.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota puede interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante escrito presentado en este Registro o en cualquier otro Registro de la Propiedad o, en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1999, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación de la presente calificación, conforme expresan los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Asimismo se le informa de su derecho a instar calificación registral sustitutoria de conformidad con el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto.

Cocentina, 14 de febrero de 2005.—El Registrador interino. Firma ilegible. Fdo. Germán Rodríguez López. Hay un sello del Registro de la Propiedad de Cocentina.»

### III

Por medio de escrito fechado el día 21 de marzo de 2005, que tuvo entrada en el Registro de la Cocentina ese mismo día, los compradores interpusieron recurso gubernativo en el que alegan: Que don Peter Eric Walter, titular registral de la mitad indivisa del inmueble, dispuso de sus derechos de propiedad y renunció a favor de su esposa mediante una declaración estatutaria, efectuada con las solemnidades requeridas en el país de su nacionalidad, pues se efectuó ante notario, fue apostillado y su valor legal viene avalado por el Certificado de Ley expedido por el Abogado Sr. Colin Whyman incorporado a la escritura. Que, en cuanto a los efectos de esa declaración tanto en la legislación inglesa como en la española, la renuncia de uno de los copropietarios a favor del otro acrecerá el derecho de copropiedad de este, que acepta la transmisión desde el momento en que decide hacer uso de su pleno dominio y acuerda la compraventa con los Srs. Webb. Que en favor de esta interpretación cabe alegar el artículo 395 del Código civil y la Resolución de esta Dirección General de 2 de febrero de 1960. Que, en consecuencia, desde la perspectiva de la legislación nacional de ambos propietarios, doña Therese Elisabeth Mary Miller-Owen puede vender el inmueble en su totalidad. Que conforme al artículo 36 del Reglamento Hipotecario es inscribible la declaración estatutaria otorgada por don Peter Eric Walter, y su plena validez por aplicación de su ley nacional resulta de los artículos 9, números 1 y 8; 10, números 1, 5 y 7; y 11 del Código Civil español. Que debe adaptarse el Registro a la realidad posesoria y dominical que nace del documento privado de compraventa elevado a público con todas las solemnidades y requisitos; y que, en cualquier caso, sí es inscribible la

transmisión de la mitad indivisa de la que es titular doña Therese Elisabeth Mary Miller la cual se solicita expresamente.

#### IV

El Registrador de la Propiedad emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escritos con fecha de 30 de marzo de 2005. En él se hace constar que, atendiendo a la solicitud de los interesados en el escrito de recurso, se ha procedido al despacho parcial del documento en el sentido de practicar la inscripción de una mitad indivisa, propiedad de doña Therese Elisabeth Mary Miller-Owen a favor de los compradores. Que se ha comunicado a la Notaría autorizante la interposición del recurso y la conformidad dada a la inscripción parcial a efectos de alegaciones, las cuales no se han realizado en el plazo legal de 5 días. Y que se ha comunicado a los recurrentes mediante carta certificada con acuse de recibo la inscripción parcial del título y la elevación del recurso a esta Dirección General.

Se mantiene la calificación respecto de la mitad indivisa de la finca propiedad de don Peter Eric.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6.2, 9.3, 9.8, 12.2 y 12.6 del Código Civil; 3 y 4 de la Ley Hipotecaria, 33, 34, 36, 51 regla 9.ª y 92 de su Reglamento; artículo 98 de la Ley 24/ 2001 de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; y las Resoluciones de este centro directivo de 11 de septiembre 2.001, de 10 de enero, de 18 y de 25 de febrero y de 10 de junio 2003, y de 5 de febrero (BOE 6 de abril), de 1 de marzo (BOE 21 de abril) y de 4 de julio (BOE 9 de septiembre) y de 24 de septiembre (BOE 28 de octubre) de 2005.

1. El objeto del presente recurso consiste en dilucidar si es o no inscribible en el Registro de la Propiedad una escritura de elevación a público de un documento privado firmado en Inglaterra, que refleja la compraventa de una finca situada en España e inscrita por mitades indivisas a favor de dos cónyuges de nacionalidad inglesa, con sujeción a su régimen matrimonial.

La vendedora, que es la titular registral de una de las mitades indivisas, manifiesta que es propietaria del pleno dominio y tiene esta titularidad en virtud de una declaración estatutaria firmada por el otro cónyuge. Se une a la escritura un certificado de Ley expedido por un Abogado en ejercicio de los Tribunales de Inglaterra y Gales en el que, en los términos que se reflejan en el apartado de «Hechos» de este resolución, declara bajo juramento que, conforme a la legislación de Inglaterra y Gales, la declaración firmada por el señor Eric Peter Walter es suficiente para que su esposa pueda vender la propiedad en España.

La declaración del marido que se adjunta a este certificado, está redactada exclusivamente en inglés y, al parecer, es una copia.

El título presentado fue calificado por el Registrador de la Propiedad del modo expuesto en el apartado segundo de los precedentes «Hechos». Y los compradores de la finca interpusieron recurso contra dicha calificación con base en los argumentos señalados en el apartado tercero de los mismos.

2. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria impide que se aborden en el recurso cuestiones no planteadas por el Registrador. También conforme al mismo artículo, debe advertirse que no pueden tenerse en cuenta para la resolución del recurso documentos que no pudo examinar el Registrador en el momento de la calificación. En el presente caso, ante el congruente reproche de la nota de calificación de incumplimiento del artículo 38 de la Ley Hipotecaria se acompaña al recurso, ya apostillada y traducida al español la «declaración estatutaria» original de don Eric Peter Walker. Este documento constituye por sí el título que podría fundar la adquisición por la vendedora del completo dominio de la finca y, si supera la calificación registral, el paso previo para la inscripción de la compraventa que se eleva a público en la escritura calificada. No cabe sino repetir con la Resolución de esta Dirección General de 3 de enero de 2005 que debe prescindirse de los documentos aportados con el escrito de interposición del recurso, sin entrar a considerar si a la vista de los mismos lo procedente era una nueva calificación con notificación de su resultado y posibilidad de ser recurrida, extremo que constituye una evidente laguna legal en la regulación actual del recurso gubernativo. A salvo queda, claro está, la posibilidad de que con la presentación de ese documento estime el Registrador subsanado el defecto, lo que no ocurre en el caso objeto de este recurso.

3. Las anteriores consideraciones excusan el examen del segundo defecto de la nota de calificación, según el cual entiende el Registrador que la propiedad de los inmuebles y todo su estatuto se rigen por la Ley del lugar donde se hallen (artículo 10.1 del Código Civil) por lo que no es aplicable la legislación extranjera a la transmisión dominical de un bien sito en España. No cabe sino remitirse también a la doctrina de este centro directivo acerca de la aplicación y prueba del Derecho extranjero —en

especial Resolución de 5 de febrero de 2005— y requisitos del documento otorgado en el extranjero para su inscripción en el Registro de la propiedad español, así como las referidas a la posibilidad de inscripción de los actos de renuncia (Resoluciones que se citan en los vistos).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del Registrador en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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, 28 de enero de 2006.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Cocentaina.

### 4384

*RESOLUCIÓN de 30 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Amador Martínez Bautista, frente a la negativa del señor Registrador de la Propiedad de Almería número 1, a inscribir un acta de protocolización de operaciones particionales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Abel la Calle Marcos, en representación de don Amador Martínez Bautista, frente a la negativa del señor Registrador de la Propiedad de Almería número 1, don Gustavo Adolfo Moya Mir, a inscribir un acta de protocolización de operaciones particionales.

#### Hechos

##### I

Mediante escrito de fecha de 3 de marzo de 2005 don Amador Martínez Bautista, debidamente representado por don Abel la Calle Marcos, interpuso recurso gubernativo contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Almería, don Gustavo Adolfo Moya Mir, a inscribir un acta de protocolización de operaciones particionales.

Los hechos son los siguientes: Por acta de protocolización de operaciones particionales autorizada por don Alberto Agüero de Juan, Notario de Almería, el día 9 de Junio de 2004, con el número 2320 de orden de su protocolo, fueron protocolizadas las operaciones particionales y de adjudicación de los bienes que quedaron al fallecimiento de doña Adela Navio Martínez, según auto de aprobación de dichas operaciones de fecha de 16 de octubre de 2003 dictado por doña María Isabel Fernández Casado, Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Almería. En dicho procedimiento, por el contador-partidor, don Francisco García Medina, se realizó el inventario de bienes de la causante y adjudicación de los mismos a sus herederos, conforme al testamento otorgado por doña Adela Navio Martínez en el que legó a su sobrino nieto, Amador Martínez Bautista, su mitad de ganancias en la vivienda sita en la calle San Leonardo 19 de la ciudad de Almería, así como el pleno dominio de todo cuanto se encuentre en la mencionada vivienda, incluidos alhajas y dinero, instituyendo herederas en el resto de sus bienes a sus hermanas, Flor María y María Navio Martínez.

##### II

Presentada copia de dicha Acta de Protocolización en el Registro de la Propiedad número 1 de Almería fue calificada con la siguiente nota: «I. El documento objeto de la presente calificación, Acta de Protocolización autorizada por el Notario de Almería, don Alberto Agüero de Juan, el día 9 de junio de 2004, del expediente seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Almería (antiguo mixto número 2) de las operaciones particionales y adjudicación de los quienes quedaron al fallecimiento de doña Adela Navio Martínez, que fue presentada a las 10:54 horas del día 31 de enero último, asiento 1065 del Diario 39. II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1. Apareciendo la finca a que se refiere el documento presentado inscrita sin atribución de cuotas a favor de don Antonio Acosta Cañabate y esposa, doña Adela Navio Martínez, falta la previa liquidación de la sociedad conyugal. 2. No constan en el documento la descripción hipotecaria de la finca, ni las circunstancias personales del legatario, don Amador Martínez Bautista. 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 la calificación por el Regis-