

alguna que avale la exigencia de la Registradora de la necesidad de una cancelación parcial de la hipoteca como consecuencia del reconocimiento de la amortización parcial del préstamo que garantizaba para poder inscribir la modificación novatoria del mismo en cuanto a intereses y plazo de amortización que, naturalmente, sólo serán aplicables de futuro y en cuanto a la cantidad pendiente de amortización, algo por otra parte habitual en las novaciones que tanto han proliferado en los últimos años al amparo de la citada Ley 2/1994. La hipoteca seguirá garantizando las responsabilidades fijadas en su día sin perjuicio del valor que la consignación registral de ese pago parcial pueda tener, como el que resultaría de la constancia de un pago parcial por la nota marginal prevista en los artículos 144 de la Ley Hipotecaria y 240 de su Reglamento, en especial a la vista del artículo 688.1 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, a la hora de oponer al acreedor pluspetición caso de pretender ésta la ejecución por la total deuda resultante del título original de concesión del préstamo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando 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, 6 de junio de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

12909 *RESOLUCIÓN de 10 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Carlos Rey Domínguez, frente a la negativa del registrador de la propiedad n.º 1, de Santa Cruz de Tenerife, a inscribir una escritura de liquidación de sociedad.*

En el recurso interpuesto por don Carlos Rey Domínguez, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de n.º 1 de Santa Cruz de Tenerife, don Santiago Aliaga Montilla a inscribir una escritura de liquidación de sociedad.

Hechos

I

Mediante escrito de fecha de 12 de enero de 2006, don Carlos Rey Domínguez, interpuso recurso contra la calificación efectuada por don Santiago Aliaga Montilla, Registrador de la Propiedad n.º 1 de Santa Cruz de Tenerife a la escritura de liquidación de la sociedad «Mitzy, S. A.», otorgada en Madrid, el día veintiocho de junio de dos mil cuatro, ante el Notario de dicha ciudad, don José María de Prada Guaita, con el número 2693 de su protocolo.

Dicho recurso se basa en los siguientes hechos: mediante escritura otorgada Madrid el día veintiocho de junio de dos mil cuatro, ante el Notario de dicha ciudad, don José María de Prada Guaita, con el número 2693 de orden de su protocolo le liquidó la entidad «Mitzy, S. A.», adjudicándose por cuartas e iguales partes indivisas las fincas registrales a doña María José, doña Marta; doña Esther y doña Cristina García Fernández de Villalta; dichas señoras habían adquirido sus acciones de la entidad por compra a don José Luis García Guimaraens y doña María José Fernández de Villalta Dehesa, mediante escritura otorgada en Madrid, el día veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y siete ante el Notario de dicha ciudad, don José María de Prada González, número 2983 de su protocolo; doña María José, doña Marta y doña Esther García Fernández de Villalta habían adquirido sus acciones en estado de solteras, si bien, doña Cristina García Fernández de Villalta adquirió sus acciones en estado de casada en gananciales con don Augusto F. Ruiz Labarthe. No obstante en la escritura de compra de acciones se hizo constar en cuanto a la adquisición de doña Cristina García Fernández de Villalta, que el dinero invertido en la adquisición de dichas acciones era privativo de ella, procedente de una donación que le hicieron sus padres en documento privado de fecha de 25 de noviembre de 1997, que fue autoliquidada en la Dirección General de Tributos, Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid, con fecha de 4 de diciembre de 1997.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad número 1 de Santa Cruz de Tenerife, la escritura de liquidación de la sociedad «Mitzy, S. A.», otorgada

en Madrid, el día veintiocho de junio de dos mil cuatro, ante el Notario de dicha ciudad, don José María de Prada Guaita, con el número 2693 de su protocolo, fue calificada el día treinta de noviembre de dos mil cinco, con la siguiente nota: «En el presente caso se presenta una escritura de liquidación debidamente inscrita en el Registro Mercantil de una Sociedad Anónima, en la que se acuerda la adjudicación, entre otros accionistas a doña Cristina García Fernández de Villalta, casada en régimen de gananciales con don Augusto Augusto F. Ruiz Labarthe, quien no comparece, de la cuarta parte indivisa de los bienes inmuebles que pertenecen a dicha sociedad, acompañada de una escritura de compraventa de acciones otorgada el día 22 de diciembre de 1997, en la que dicha señora manifiesta que el dinero empleado en la compra de dichas acciones proviene de una donación que le hicieron sus padres, en documento privado de fecha de 25 de noviembre de 1997 debidamente liquidado del Impuesto de Sucesiones, según nota el pie del mismo de fecha de 4 de diciembre de 1997 y que igualmente se acompaña, pretendiendo la inscripción de dicha cuarta parte indivisa con carácter privativo; sin embargo, de la documentación presentada no resulta debidamente acreditado tal carácter, pues el artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario dispone que: «El carácter privativo del precio o de la contraprestación del bien adquirido deberá justificarse mediante prueba documental pública», no siéndolo un mero documento privado, por más que esté presentado a liquidación del impuesto correspondiente (artículo 1227 CC), siendo insuficiente dicha manifestación para destruir registralmente la presunción de ganancialidad (artículo 1361 CC), dado el carácter fungible del dinero y no probarse que sea propiamente ese dinero en que se empleó en la compra de las acciones. En esta misma línea se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado (Rss 28/11/1998, 2/5/1998, 5/3/1999). Base a lo expuesto, acuerdo: Primero.—Inscribir parcialmente el documento calificado y por tanto inscribir el pleno dominio de tres cuartas partes indivisas de las fincas 12717, 12721 y 12723 en el folio 28, 34 y 37 del libro 180 a favor de doña María José, doña Marta y doña Esther García Fernández de Villalta, con carácter privativo, y suspenderla en cuanto a la participación de doña Cristina García Fernández de Villalta; Segundo.—Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Esta suspensión conlleva la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días contados desde la última de dichas notificaciones; Tercero.—Contra esta calificación cabe: a) Recurrir potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde su notificación, en la forma y según los trámites previstos en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria o instar el cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria; b) O ser impugnada directamente en el plazo de dos meses ante los Juzgados de la capital de provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose en la medida en que le sean aplicables las disposiciones de la Ley Hipotecaria. Santa Cruz de Tenerife, a treinta de noviembre de dos mil cinco: El Registrador. Fdo. Don Santiago Aliaga Montilla.»

III

Frente a dicha calificación, y mediante escrito de fecha de 12 de enero de 2006, don Carlos Rey Domínguez, interpuso recurso contra la calificación efectuada por don Santiago Aliaga Montilla, Registrador de la Propiedad n.º 1 de Santa Cruz de Tenerife. En su escrito, además de poner de manifiesto que el documento no le ha sido debidamente notificado tal y como dispone el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, alega los siguientes fundamentos de derecho. Que en el documento privado de fecha de 25 de noviembre de 1997 las hermanas García Fernández de Villalta reciben por donación de sus padres la suma de tres millones de pesetas cada una de ellas, y que fue liquidado del preceptivo impuesto de sucesiones y donaciones con fecha de 4 de diciembre de 1997; que mediante escritura de compra de acciones otorgada el día veintidós de diciembre de 1997, ante el Notario de Madrid, don José María de Prada González, don José Luis García Guimaraens y doña María José Fernández de Villalta y Dehesa vendieron a cada una de sus hijas seis mil acciones de la compañía Mitzy, S. A. El Notario expresa en la escritura que el artículo pertinente de los Estatutos sociales limita la transmisión de acciones si bien se exceptúa de dicha limitación la transmisión a favor de ascendientes, descendientes o cónyuge el socio transmitente. En este punto es donde procede hacer mención al carácter privativo de la titularidad de las acciones de la sociedad transmitidas a favor de Doña Cristina García Fernández de Villalta, en primer lugar por haberse realizado con el dinero proveniente de la donación de sus padres, por más que el Registrador entienda que es insuficiente el documento privado de donación, y en segundo lugar porque la transmisión no podría efectuarse con carácter ganancial por las limitaciones del artículo 9 de los Estatutos Sociales, además de tenerse en cuenta la manifestación que hace la interesada en dicha escritura, estimando el recurrente que la aceptación de la cosa donada y su destino se ha hecho en documento público y por tanto es suficiente para acreditar el carácter privativo de la adquisición de las acciones; la liquidación de la Sociedad

titular de los bienes objeto de la inscripción adjudicada, en pago de la titularidad de sus acciones, a cada una de las hermanas García Fernández de Villalta, y la presunción ganancial a que alude el señor Registrador anularía la misma por el carácter universal de la Junta General de fecha de 15 de Junio de 2004, donde se toma el acuerdo de liquidación de la sociedad, aprobación del balance, adjudicación de los bienes y derechos y delegación de facultades. Que además en defensa de los intereses de terceros, a decir del señor Registrador el esposo en discordia, habría que entender que los resultados habidos durante los ejercicios 1998 y siguientes afectarían también a éste. En definitiva, no procede extender unas facultades más allá de las que tiene otorgadas en Registrador y con ello, dilatar una resolución por parte de las titulares de los bienes, con el único afán de cubrir una hipotética responsabilidad que entiende el recurrente que no existe.

Por todo lo expuesto, se solicita se tenga por interpuesto recurso.

IV

El Registrador de la Propiedad, después de apreciar falta de legitimación en cuanto don Carlos Rey Domínguez para la interposición del recurso, se remite a su nota de calificación suficientemente motivada en su informe de fecha de 14 de febrero de 2006, para el caso en que fuera admitido el recurso y por razones de economía procesal.

Dicho recurso fue ratificado por doña María José Fernández de Villalta y Dehesa, en su condición de liquidadora de la sociedad Mitz, S. A.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 325 y 327 de la Ley Hipotecaria, 1324 y 1361 del Código Civil, artículos 95.4 del Reglamento Hipotecario, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de mayo de 1998, 7 de diciembre de 2000, y 10 de octubre de 2005, entre otras:

1. Hace referencia el Registrador en su informe a una cuestión de índole formal: Que el recurrente no acredita la representación en virtud de la cual actúa. Es cierto que el artículo 325 a) de la Ley Hipotecaria exige que si el recurrente no es una de las personas legitimadas para impugnar la calificación registral ni ostenta notoriamente su representación, debe acreditar ésta de forma auténtica. Pero la misma norma establece que, el defecto consistente en esa falta de acreditación, puede subsanarse dentro del plazo no inferior a diez días que al efecto ha de concederse. Y si bien no precisa en qué fase del procedimiento ni por quién se ha de advertir ese defecto formal para su subsanación, bien cabe entender que es en el momento inicial, por el propio registrador al que se presenta el recurso, sin perjuicio de que la omisión pueda y deba subsanarse en su caso por este Centro Directivo en cuanto competente para resolver el fondo del asunto.

Hecha esta precisión y no obstante la misma, razones de economía procedimental, aconsejan abordar el fondo del asunto, pues en definitiva su subsanación obligaría posteriormente a abordar la pretensión del recurrente, la cual no puede prosperar en ningún caso.

2. Se debate en el presente recurso, la posibilidad de inscribir con carácter privativo una participación indivisa de unas fincas, que le han sido adjudicadas a una de las accionistas, en una escritura de liquidación de una sociedad anónima, concurriendo las siguientes circunstancias:

a) En la escritura de compra de acciones por parte de dicha accionista se hizo constar que el dinero invertido en la adquisición de dichas acciones era privativo de ella, procedente de una donación que le hicieron sus padres en documento privado de fecha de 25 de noviembre de 1997, que fue autoliquidada en la Dirección General de Tributos, Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid, con fecha de 4 de diciembre de 1997, documento que se acompaña. Dicha manifestación no fue ratificada por su consorte.

b) El Registrador de la Propiedad suspende la inscripción de dicha adjudicación por no resultar debidamente acreditado el carácter privativo de la adquisición, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario.

4. El recurso no puede prosperar: El artículo 95 del Reglamento Hipotecario permite la inscripción con carácter privativo de bienes del cónyuge adquirente casado bajo el régimen de sociedad de gananciales siempre que el carácter privativo del precio o de la contraprestación del bien adquirido se justifique mediante prueba documental pública. En el presente caso se aporta documento privado que contiene una donación de una cantidad de dinero y, en la escritura de compra de acciones, manifiesta la compradora que el dinero invertido en la misma proviene de la donación que fue realizada por sus padres en dicho documento privado, si bien no se prueba que fuera esa la cantidad la que se entregó a los vendedores.

Como ya dijera la Resolución de 7 de diciembre de 2000, la manifestación hecha ante el Notario es prueba documental pública de que tal manifestación se ha realizado, pero no de la realidad de los hechos a que la

manifestación se refiere. Por todo ello, al no existir prueba suficiente de la procedencia del precio, no puede practicarse la inscripción con carácter privativo, sin perjuicio de poder realizarla con dicho carácter, por confesión del cónyuge, si la manifestación realizada por la adquirente, es ratificada por éste.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, en los términos que resultan de los fundamentos expuestos.

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, 10 de junio de 2006.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

12910 RESOLUCIÓN de 12 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Emilia Redondo Mota, frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Aranjuez, a inscribir una escritura de compraventa, previa segregación.

En el recurso interpuesto por doña Emilia Redondo Mota, frente a la negativa de la señora Registradora de la Propiedad de Aranjuez, doña María Victoria Tenajas López, a inscribir una escritura de compraventa, previa segregación.

Hechos

I

Mediante escrito de fecha de 7 de febrero de 2006, doña Emilia Redondo Mota, interpuso recurso o contra la calificación efectuada por doña María Victoria Tenajas López, Registradora de la Propiedad de Aranjuez a la escritura de compraventa de fecha cinco de diciembre de 1985 autorizada por el Notario de Madrid, don Ignacio Zabala Cabello, con el número 4.389 de su protocolo, con base a los siguientes hechos: Que mediante escritura de compraventa otorgada, el día 23 de junio de 1992 la recurrente compró a don Antonio Cuesta Gómez y doña Natividad Pizarro Fernández, la parcela de terreno número treinta y uno del plano particular de la finca procedente de la anterior en término de Chinchón al sitio de «los Cohonares»; Que dichos don Antonio Cuesta Gómez y doña Natividad Pizarro Fernández la compraron a don Jesús Utrilla Martín, mediante escritura otorgada el día cinco de diciembre de 1985, pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad. Que dicha escritura de compraventa formalizaba un documento privado suscrito por ambas partes de fecha de 16 de mayo de 1980.

II

Que presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Aranjuez, junto el documento privado de compraventa celebrado el día 16 de mayo de 1980 y treinta y seis letras de cambio, la Registradora de la Propiedad, ha resuelto suspender su inscripción, por cuanto no se acompaña Licencia de segregación, por los siguientes motivos: Junto con la escritura calificada se ha presentado documento privado de fecha de 16 de mayo de 1980 suscrito supuestamente entre las partes intervinientes de la escritura calificada, en cuya estipulación 4.ª se dice que «con la presente venta se formaliza el documento suscrito por las partes con fecha de 15 de mayo de 1980. También se acompañan al documento privado las treinta y seis letras que presumiblemente estaban mencionadas en dicho documento privado. Respecto de lo anterior cabe constatar: 1. Que el documento privado no está liquidado ni tiene fecha fehaciente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1227 del Código Civil; 2. La fecha del documento privado es como ya se ha dicho 16 de mayo de 1980 mientras que la escritura habla de un documento privado de fecha de 15 de mayo de 1980; 3. El documento privado no refleja numeración alguna de las letras de cambio por las que se satisface el pago, por lo que no puede acreditarse que la compraventa tuviese lugar antes de la fecha que se indica en la escritura, que debe ser considerada como la única válidamente legal, y por ello es exigible la licencia de segregación, por los argumentos legales contenidos en los fundamentos de derecho, máxime teniendo en cuenta que la finca pertenece a una urbanización ilegal, incluida como tal en el Catálogo de Urbanizaciones Ilegales, publicado en su día por la Comunidad Autónoma de Madrid; Fundamentos de Derecho: Artículo 143.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concordante a la fecha de la escritura calificada con el artículo 14 de la Ley 4/1984, de