

la legítima, ya que se entrega más de lo que correspondería en otro caso. 4.º Que la Doctrina y la Jurisprudencia también sostienen que en tales casos no ha lugar a la acción de complemento de legítima. No se puede pretender aceptar por herencia más lo que corresponde por legítima y pretender no tener la carga del usufructo. 5.º Que, además, si el testamento debe entenderse conforme a la intención del testador (artículo 675 del Código Civil), en este caso la preferencia del testador por el usufructo universal es clara, e incluso indica «que si alguno de sus hijos y herederos no respetase el legado establecido, en el supuesto de que la legataria optase por el usufructo universal, vería reducida su herencia a la legítima estricta». Es clara también la voluntad del testador de no acudir a la vía judicial, pues nombra tutor y albacea contador-partidor en el propio testamento. 6.º Que este sistema es el más justo, pues el cónyuge viudo sólo adquiere el usufructo vitalicio de los bienes, y el legionario adquirirá la totalidad de los bienes al fallecimiento del viudo; y no una parte, si se elige el tercio de libre disposición más el usufructo del tercio de mejora. 7.ª Que la Doctrina de esta Dirección General respecto de la representación de un menor o incapaz por su padre o madre queda claramente fijada en varias Resoluciones, entre otras la de 27 de enero de 1987, 15 de septiembre de 2003, y 14 de Septiembre 2004.

## IV

Con fecha 10 de mayo de 2006, la Registradora de la Propiedad de Madrid, titular del Registro número cuatro, doña María Purificación García Herguedas, emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de la misma fecha.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 163, 808, 813, 820 y 1060 del Código Civil y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de enero de 1994, 25 de abril de 2001 y 15 de mayo de 2002.

1. Se presenta en el Registro una escritura de liquidación de sociedad de gananciales y partición de herencia otorgada por la viuda en su propio nombre y en el de su hijo menor de edad. En el testamento se legó a la esposa el usufructo universal y se instituyó heredero al hijo menor de causante, si bien se añadió que dicha legataria podría optar por el usufructo del tercio de mejora y el pleno dominio del tercio de libre disposición. En la partición se adjudicó pro indiviso la mitad de todos los bienes relictos a la viuda, en pago de su haber en la sociedad de gananciales, adjudicándose también a dicha viuda el usufructo de la mitad indivisa restante y al hijo menor la nuda propiedad de esta mitad, conforme a la disposición del testamento.

La Registradora deniega la inscripción por entender que, al representar el cónyuge viudo a su hijo menor de edad, existe conflicto de interés por la posibilidad que tiene dicha señora de elegir el legado de usufructo de la totalidad de la herencia o el tercio de libre disposición en pleno dominio, además de su cuota legal usufructuaria establecido por el causante en su testamento, puesto que la adjudicación en usufructo a la viuda, en virtud de la elección hecha por ésta, recae sobre la porción adquirida por el menor en concepto de legítima, y en este caso, corresponde al legitimario o a su representante decidir si acepta la herencia y se adjudica los bienes que la integran en nuda propiedad, gravados con el usufructo, o si le conviene más adjudicarse una sexta parte de los bienes en pleno dominio, y otra sexta parte en nuda propiedad, de modo que, como la viuda tiene un interés opuesto al de su hijo menor, hay que proceder al nombramiento de un defensor judicial.

3. Según la doctrina de este Centro Directivo (Resolución de 15 de mayo de 2002) la calificación ha de ser confirmada. La existencia de la denominada «cautela Socini» supone una contraposición o conflicto de intereses entre la madre y el hijo menor, pues tal fórmula admitida doctrinal y jurisprudencialmente consiste en que los legitimarios reciben mayor porción de lo que por legítima les corresponde, pero gravada con el usufructo del viudo. La expresada cautela comporta una alternativa por la que el hijo legitimario tiene que optar y el hecho de ejercitar por él esa opción su madre acarrea también la contraposición de intereses, ya que dicha representante se ve afectada por el resultado de la opción. Por ello es imprescindible la intervención del defensor judicial y el cumplimiento de los demás requisitos a que se refiere el artículo 1060 del Código Civil.

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

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, 14 de diciembre de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 1196

*RESOLUCIÓN de 15 de diciembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Presentación San Benito Lardies, contra la negativa del registrador de la propiedad (interino en el Registro número 30, de Madrid), a practicar un asiento de rectificación de una inscripción en virtud de instancia privada.*

En el recurso interpuesto por doña Presentación San Benito Lardies contra la negativa del Registrador de la Propiedad (interino en el Registro número 30 de Madrid), don Enrique Rajoy Brey, a practicar un asiento de rectificación de una inscripción en virtud de instancia privada.

## Hechos

## I

Por escritura de compraventa otorgada el día 6 de marzo de 1975, ante el Notario de Madrid don Santiago Pelayo Hore, doña P. S.B.L. adquirió un piso (finca registral 55725 del Registro de la Propiedad número 30 de Madrid).

En dicha escritura consta que la compradora estaba casada con don L.C.R., y que intervenía «por sí haciendo uso de la licencia marital que su referido esposo le tiene conferida en escritura ante el Notario de Palma de Mallorca don Jerónimo Massanet Sampol, el 3 de julio de 1958, número 581 de su protocolo...». Respecto de dicha la licencia marital se expresa que don L.C.R. concedía «...la licencia prevenida en la Ley para que, sin limitación alguna (su esposa) pueda regir su persona y bienes propios, facultándola en consecuencia para enajenar y gravar dichos bienes; adquirir con cargo a su propio peculio toda clase de bienes semovientes o inmuebles, por compra...».

En el otorgamiento sexto de la citada escritura de compraventa consta que «La compradora manifiesta que efectúa la presente adquisición con cargo a su propio peculio, por lo que el piso que compra tendrá el carácter de parafernalia de la propia compradora».

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad, el piso objeto de la misma se inscribió en pleno dominio, conjuntamente, sin atribución de cuotas para su sociedad conyugal.

Por instancia suscrita por la recurrente doña P. S.B.L. el día 3 de mayo de 2006, se solicita del Registrador de la Propiedad, conforme al artículo 40 en relación con el 211 y concordantes de la vigente Ley Hipotecaria, así como con los artículos 314 a 331 del Decreto de 14 de febrero de 1947, la rectificación del error existente en la inscripción segunda de la finca registral número 55725, con base en las siguientes consideraciones: 1.ª Porque doña P.S.B.L., divorciada de don L.C.R., es dueña de la finca antes dicha, pues al tiempo de otorgar la escritura de compraventa se encontraba casada con el mismo, si bien separada desde 1955, por lo que su ex esposo otorgó licencia marital el 3 de julio de 1968. 2.ª Porque otorgaron escritura de capitulaciones matrimoniales el 11 de diciembre de 1978 pactando separación de bienes y en las mismas consta que no existen bienes de ninguna clase que pueden tener carácter ganancial. 3.ª Porque, tras el fallecimiento de don L.C.R., por su hija se instó declaración de herederos ante el Notario don José Antonio Carbonell Crespí el 5 de julio de 2002, declarándose herederos del mismo a doña T. C. S.B., doña R.M. y doña A.C.S., sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria que corresponde al cónyuge viudo doña R.M.S.L. 4.ª Porque en la escritura de compraventa se hizo constar que la adquisición lo era con cargo a su propio peculio, por lo que el piso tendría el carácter de parafernalia de la propia compradora; y aún así se inscribió el pleno dominio del piso conjuntamente y sin atribución de cuotas para su sociedad conyugal. 5.ª Por todo ello se solicitaba la rectificación de la inscripción, entendiéndose que la inscripción como ganancial de un bien que se adquirió como parafernalia, y así se recoge en la escritura de compra, y que ahonda en dicho carácter al hacerse uso en aquella de la licencia marital, no es más que un error material o subsidiariamente de concepto que debe ser rectificado con la documentación aportada.

## II

El día 1 de junio de 2006 se presentó la anterior instancia, junto con la restante documentación complementaria, en el Registro de la Propiedad número 30 de Madrid, causó el asiento 219 del Diario 45, y fue objeto de la calificación siguiente: «Registro de la Propiedad de Madrid número treinta. Presentado a las 13:15 del día 01/06/2006 con el número 219 del Diario 45. Suspendida la inscripción de la rectificación que se ha solicitado por error en el Registro por los siguientes motivos: 1.º Porque el solo hecho de que, con anterioridad al otorgamiento del documento público de compraventa de la finca en cuestión, la adquirente dispusiera de la licencia marital "para adquirir con cargo a su propio peculio toda clase de bienes

semovientes o inmuebles, por compraventa” no es suficiente para enervar la presunción que la legislación entonces vigente establecía a favor del carácter ganancial de los bienes adquiridos a título oneroso por uno de los cónyuges durante la vigencia de dicha sociedad de gananciales (Resolución de 22 de julio de 2003). 2.º Porque la mera manifestación hecha por el cónyuge compareciente en el sentido de que el dinero invertido en la compra de un bien es íntegramente de su propio peculio y que, en consecuencia, aquél debe tener el carácter parafernado no es suficiente para enervar la presunción antes aludida. No hay que olvidar que el artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario establece que “El carácter privativo del precio o de la contraprestación del bien adquirido deberá justificarse mediante prueba documental pública”. De conformidad con las Resoluciones de 20 de enero de 1983, 28 de noviembre de 1988, 21 de mayo de 1998 y 18 de octubre de 1999 (entre otras) ni siquiera la manifestación en la escritura de compra de que el precio de la misma procede de la venta de un bien privativo de valor equivalente o superior, acompañando el documento público respectivo, es suficiente para considerar suficientemente acreditado este extremo, lo que no hace sino confirmar el criterio del TS (ej. en Sentencias de 20 de junio de 1995 y 20 de septiembre de 1999) de que la prueba en contra de la presunción del carácter ganancial de los bienes adquiridos a título oneroso durante la vigencia de la sociedad de gananciales debe ser cumplida y satisfactoria sin que basten los meros indicios. 3.º Porque, según resulta de uno de los documentos aportados, las capitulaciones matrimoniales en virtud de las que los cónyuges pactaron el régimen de separación de bienes y liquidaron la sociedad de gananciales, se otorgaron el 11 de diciembre de 1978 o sea, y con independencia de que la causa fuera la legislación que entonces existía, posteriormente a la adquisición del derecho cuyo carácter se pretende ahora modificar. 4.º Porque no hay que olvidar que, según resulta del acta de declaración de herederos del cónyuge fallecido, que también se acompaña, existen terceros que pueden ser perjudicados por la rectificación que se solicita. Dado el carácter limitado de los medios de prueba de que el Registrador dispone no puede concluir el carácter privativo del bien sino que, en defecto de acuerdo entre los interesados (en este caso, doña Presentación San Benito Lardiez y los herederos de su entonces cónyuge, don Luis Calzada Rosón), solo podrá rectificarse el Registro en virtud de resolución judicial firme (artículo 1.3 y 40 y siguientes de la Ley Hipotecaria en relación con 314 y siguientes de su Reglamento).

Madrid, a ocho de junio del año dos mil seis. El Registrador de la Propiedad. [Firma ilegible]. Enrique Rajoy Brey».

### III

La citada calificación negativa, de fecha 8 de junio de 2006, fue notificada, por vía telemática, el mismo día al interesado, quien interpuso recurso contra aquélla, en el que alegó: 1.º Que la recurrente es propietaria de la finca registral 55.725, pues la adquirió por título de compra en la escritura de compraventa que se otorgó ante el Notario de Madrid Santiago Pelayo Hore el 6 de marzo de 1975. 2.º Que desde 1983 estaba divorciada del difunto don L.C.R., aunque al momento de los hechos se encontraba casada con el mismo, si bien, separada desde 1955, momento a partir del cual cada uno realizó y desarrolló su vida de forma independiente. Que, debido a la separación de hecho, y a lo irreconciliable de la situación marital, y con el fin de poder realizar cada uno su vida independiente, sin vinculación personal o patrimonial, su ex esposo, don L.C.R., el 3 de julio de 1968 otorgó licencia marital ante el Notario don Jerónimo Massanet Sampol. 3.º Que tras la reforma operada en el Código Civil por la Ley 14/1975 de 5 de mayo, don L.C.R. y la recurrente suscribieron capitulaciones matrimoniales el 11 de diciembre de 1978 otorgada ante el Notario de Madrid don Aurelio Escribano Gózal. 4.º Que tras el fallecimiento de don L.C.R., por su hija doña T.C.S.B. se instó declaración de herederos ante el Notario del último domicilio del causante, don José Antonio Carbonell Crespi, quien protocolizó el acta de notoriedad el 5 de julio de 2002 con el número 2099, declarándose herederos del mismo a doña T.C.S.B., doña R.M. y doña A.C.S., sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria que corresponde al cónyuge viudo doña R.M.S.L. 5.º Que con estos antecedentes se otorgó la escritura de compraventa y queda claro que la compradora, intervenía por sí misma, «haciendo uso de la licencia marital que su referido esposo le tiene conferida en escritura ante el Notario de Palma de Mallorca, don Jerónimo Massanet Sampol». Y finalmente en el otorgamiento sexto, y con fundamento jurídico en la licencia marital antes signada se dice expresamente que «La compradora manifiesta que efectúa la presente adquisición con cargo a su propio peculio, por lo que el piso que compra tendrá el carácter de parafernado de la propia compradora». 6.º Que a pesar de lo anterior, en la inscripción segunda de la referida finca registral consta que se inscribió el piso conjuntamente, sin atribución de cuotas y para su sociedad conyugal. 7.º Que el 1 de junio de 2006, se instó al Registro de la Propiedad que se rectificase el carácter ganancial con el que se encontraba inscrito el bien y por calificación del 8 de junio, y el Registrador suspende la rectificación. 8.º Que respecto del primer motivo de denegación, alega que el propio esposo

reconoce que la manifestación de la esposa es suficiente para acreditar el carácter de la adquisición, como efectivamente se hizo en la escritura de compraventa. Además se acompañó documento público en el que constan las capitulaciones matrimoniales, en la que expresamente se dice por el propio interesado que «La separación de bienes que se pacta, habrá de interpretarse en el más amplio sentido; y a estos fines declaran liquidada su sociedad conyugal, manifestando que no existen bienes de ninguna clase que puedan tener carácter legal de ganancial». Que, así pues, el mismo esposo reconocía la inexistencia de bienes gananciales procedentes del matrimonio, con lo cual con las dos antedichas manifestaciones queda más que acreditado que la finca 55.725 tiene el carácter privativo de la recurrente. Que la manifestación realizada por el esposo en las capitulaciones tiene el efecto que recoge el artículo 1.418.1.º del Código Civil. Que, a mayor abundamiento, recuerda la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 1905 que no habiéndose hecho la liquidación, no puede saberse si hay o no gananciales. Por lo que *a sensu contrario*, si realizada la liquidación, como efectivamente se hizo por la escritura de 11 de diciembre de 1978 y recogido en su cláusula tercera que se declara liquidada la sociedad de gananciales y que no existen bienes de carácter ganancial, hecho que expresamente manifiesta en su poder, el Sr. C., incorporado a la escritura de capitulaciones, queda más que acreditado que no existían bienes gananciales. Que por lo que se refiere al segundo motivo de denegación, el Registrador se basa en el artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario, según su redacción actual y en el presente caso no se fundamenta el carácter privativo del bien que se quiere rectificar en la mera manifestación de la compareciente, sino en la propia licencia marital y en la escritura de capitulaciones matrimoniales en las que manifiesta el esposo que no existen bienes gananciales. Que, respecto de la tercera causa de denegación, entiende la recurrente que no es preciso solicitar la tutela judicial cuando se justifica el carácter privativo del bien (Resolución de 22 de julio de 2003) y no es necesaria la intervención de terceros por el fallecimiento del ex esposo por cuanto, de la escritura de liquidación de la sociedad de gananciales, queda más que acreditado que al momento de practicarla no existían bienes gananciales, y es precisamente esta escritura, por ser posterior a la compra, la que tiene mayor ímpetu probatorio, al contrario de lo que deduce el funcionario calificador en su punto 3.º

### IV

El Registrador de la Propiedad titular del Registro número 30 de Madrid, don Antonio Tornel García, emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 11 de julio de 2006.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1323, 1324, 1347 y 1361 del Código Civil; 1.3, 3, 9, 21, 40, y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 95 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de julio de 1994; y las Resoluciones de esta Dirección General de 8, 11 y 26 de febrero de 1977, 2 de octubre de 1984, 21 de mayo de 1998, 5 de marzo de 1999, 7 de diciembre de 2000, 15 de enero, 22 de julio y 13 de octubre de 2003, 9 de marzo, 27 de junio de 2005 y 10 de octubre de 2005 y 13 de mayo y 10 de junio de 2006.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

a) Mediante escritura otorgada el 6 de marzo de 1975, una señora casada en régimen de gananciales compró determinada finca urbana. Consta en la escritura que la compradora intervenía por sí haciendo uso de la licencia marital que su esposo le tenía conferida mediante la escritura que se reseña para que, sin limitación alguna pudiera registrar su persona y bienes propios, facultándola para adquirir con cargo a su propio peculio toda clase de bienes inmuebles. En la citada escritura de compraventa la compradora manifiesta que efectúa la adquisición con cargo a su propio peculio, por lo que el piso que compra tendrá el carácter de parafernado de la propia compradora.

b) La finca así adquirida se inscribió en el Registro de la Propiedad en pleno dominio, conjuntamente, sin atribución de cuotas para la sociedad conyugal de la compradora.

c) El 11 de diciembre de 1978 otorgaron escritura de capitulaciones matrimoniales pactando separación de bienes y liquidaron la sociedad de gananciales. En dicha escritura consta que no existen bienes que pueden tener carácter ganancial.

d) Por instancia suscrita en el año 2006 por la ahora recurrente, a la que se acompaña copia de la escritura de capitulaciones referida, se solicita del Registrador de la Propiedad la rectificación de la inscripción de la finca adquirida por compraventa –que la solicitante considera errónea– para hacer constar que tiene carácter privativo de la esposa.

e) El Registrador suspendió la inscripción de la rectificación solicitada, por entender que no queda debidamente acreditado el carácter pri-

vativo de la referida finca, según los motivos que constan en calificación transcrita en el apartado II de los «Hechos» de la presente resolución.

2. Ciertamente, antes de la reforma del Código Civil efectuada en 1975 la mujer podía, con licencia marital –que existe en el presente supuesto– adquirir bienes, administrar determinados gananciales (cfr. las Resoluciones de este Centro Directivo de 8, 11 y 26 de febrero de 1977 refiriéndose a la situación anterior a la Reforma de 1975), y, también con licencia, administrar sus propios bienes parafernales. No obstante, entonces, como ahora, tratándose de un bien adquirido a título oneroso por uno de los cónyuges constante matrimonio, el bien se presumía ganancial mientras no se demostrara lo contrario.

Naturalmente, esta presunción puede destruirse por cualquiera de los medios de prueba admitidos en Derecho, si bien, en el ámbito registral, y a los efectos de obtener la inscripción del bien con el carácter de privativo, el artículo 95 del Reglamento Hipotecario exige que, en las adquisiciones a título oneroso, se justifique el carácter privativo del precio o de la contraprestación mediante prueba documental pública. La simple manifestación del adquirente de que emplea, para su adquisición, dinero privativo no es suficiente para destruir a efectos registrales la presunción de ganancialidad, toda vez que, como ya se entendió en 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.

En el presente caso resulta evidente que no puede practicarse la inscripción con carácter privativo por el mero hecho de que la compradora manifieste en la escritura de compraventa que efectúa la adquisición con cargo a su propio peculio.

Cuestión distinta es que pueda inscribir el bien como privativo de conformidad con el artículo 1324 del Código Civil y 95 del Reglamento Hipotecario, sobre la base de la confesión efectuada con posterioridad a la adquisición de la finca, en un documento público, pues aquélla resulta dotada de plena validez, como acto propio vinculante para el confesante; en este sentido, como tiene señalado este Centro Directivo en anteriores pronunciamientos (cfr., por todas, la Resolución de 2 de octubre de 1984), la confesión hace prueba contra su autor y produce todos sus efectos en la esfera interna y frente al propio confesante. En efecto, aunque en el momento de la adquisición no cabía legalmente tal posibilidad, la legislación española en materia de régimen económico matrimonial sufrió un cambio radical con la promulgación de la Ley 11/1981, de 13 de mayo, de reforma del Código Civil, pues mientras la normativa anterior del Código establecía en su artículo 1335 la prohibición de donaciones entre cónyuges, y en el artículo 1407 la presunción del carácter ganancial de todos los bienes del matrimonio, salvo prueba en contrario, sin dar valor a las manifestaciones de los esposos, en la actualidad el artículo 1323 permite al marido y a la mujer transmitirse bienes y derechos por cualquier título, y el artículo 1324 reconoce valor probatorio *inter partes* a las manifestaciones de los cónyuges para determinar que ciertos bienes, son propios de uno de ellos. Así, mediante dicha confesión, la presunción de ganancialidad queda destruida aunque no con carácter absoluto sino sólo con los efectos relativos que la Ley le atribuye. El propio número 6 del artículo 95 del Reglamento Hipotecario admite la posibilidad de reflejar en el Registro la confesión de privatividad cuando se hiciera con posterioridad a la inscripción de la adquisición; y, como ha admitido esta Dirección General (Resolución de 27 de junio de 2003), dicha confesión puede realizarse no sólo por el cónyuge del adquirente sino por los herederos de aquél.

Lo que ocurre es que en el presente caso dicha confesión no ha quedado acreditada, y no puede atribuirse virtualidad confesoria –como se pretende en el escrito de recurso– a la escritura de capitulaciones matrimoniales, otorgada con posterioridad a la compra, en la que se hace constar, genéricamente, que no existen bienes gananciales, sin referencia alguna al carácter de la finca de que se trata en este expediente. A dicha pretensión se oponen, aparte las consideraciones antes expresadas: a) La específica naturaleza del procedimiento registral en el que no cabe el desenvolvimiento de la prueba en forma contradictoria, ni se concede al Registrador las amplias facultades de apreciación de que goza el Juez en los procedimientos declarativos; b) La exigencia de acreditación fehaciente de los actos y negocios que pretenden su acceso al Registro (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria), exigencia que se extiende a todos los extremos del negocio que han de reflejarse en el asiento (cfr. artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria); c) El rigor de los mecanismos de rectificación del Registro de la Propiedad, en cuanto se precisa el consentimiento de todos aquellos a quienes el asiento a rectificar conceda algún derecho o, subsidiariamente, una resolución judicial firme dictada en juicio ordinario entablado contra ellos (cfr. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria); y d) El alcance *erga omnes* de la presunción de ganancialidad, cuya desvirtuación requiere una prueba satisfactoria y, en su conjunto, suficiente (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de julio de 1994).

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

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, 15 de diciembre de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 1197

*RESOLUCIÓN de 16 de diciembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Málaga don Joaquín Mateo Estévez contra la negativa del registrador de la propiedad, titular del Registro n.º 10 de dicha capital, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Málaga don Joaquín Mateo Estévez contra la negativa del Registrador de la Propiedad, titular del Registro número 10 de dicha capital, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

### Hechos

#### I

El día 10 de abril de 2006 don Joaquín Mateo Estévez, Notario de Málaga, autorizó una escritura de declaración de obra nueva terminada sobre determinada finca urbana, en la que se expresa que la compareciente, doña J.P.J., interviene en nombre y representación de la sociedad cuyas circunstancias identificativas se detallan (entre ellas las relativas a la escritura de constitución de dicha sociedad y a su inscripción en el Registro Mercantil). Respecto de la citada representante, se añade por el Notario lo siguiente: «. Está especialmente legitimado para este acto: A) Por su condición de Administradora Única de dicha entidad, cargo/s para el que fue/fueron nombrado/s en Junta General Extraordinaria y Universal del día treinta de Enero del año dos mil cuatro, por plazo indefinido, según resulta de la escritura autorizada por mí, el día diez de febrero del año dos mil cuatro, con el número 478 de protocolo, que causó en el citado Registro Mercantil la inscripción 5.ª de la hoja de la Sociedad. Tengo a la vista copia autorizada e inscrita de dicha escritura. B) Por los Estatutos Sociales, integrantes de la escritura de constitución reseñada y por lo dispuesto en los artículos 62 y siguientes de la vigente Ley de Sociedades Limitadas».

#### II

La citada escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad número 10 de Málaga el día 24 de mayo de 2006 y fue calificada negativamente con base en los Hechos y Fundamentos de Derecho que a continuación se transcriben únicamente respecto del único defecto que es objeto de este recurso:

«Visto por Don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador titular del Registro de la Propiedad número diez, Provincia de de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 3628 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 diez de abril de dos mil seis, ante el Notario de Málaga, don Joaquín Mateo Estévez, número 1224 de su protocolo, que se presentó en este Registro a 16:53 del día veinticuatro de mayo de dos mil seis, según el asiento número 730 del Diario 87.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

3.º En el título a registrar doña Josefa P.J. actúa como Administradora Única de la entidad MODULARES SARRANI, S.L., cargo para el que fue nombrado en escritura autorizada ante el Notario de Málaga, don Joaquín Mateo Estévez, el diez de febrero de dos mil cuatro, que causó la inscripción 5.ª del Registro Mercantil, sin que conste que el notario autorizante haya realizado el preceptivo juicio de suficiencia.

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 for-