

refiere el artículo 175 del Reglamento Notarial, en la que se expresa lo siguiente: «Titulares registrales: Propietario: Doña Jeannine Van Leynsele.—D.N.I./N.I.F.: Otros» y consta como título de adquisición la misma escritura que se reseña en la ahora calificada.

c) El Registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, «No se acredita la identidad de la persona que comparece como transmitente con respecto a la que figura como titular de la finca en el Registro» ya que, al haberse presentado —después de la presentación de la escritura de compraventa calificada-mandamiento judicial emanado de diligencias previas por el que se ordena anotación preventiva en relación con la falsificación de la documentación con que se efectuó la transmisión, y habida cuenta que en el Registro figura la titular de la finca con el nombre de Jeannine-Carmen, sin constancia de documentación personal que permita identificarla, se abrigan dudas razonables sobre la identidad de la persona. El representante de la sociedad compradora recurre con base en los argumentos reseñados en el apartado III de los «Hechos» de la presente resolución.

2. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de octubre de 2003 y 26 de marzo de 2004), en nuestra legislación la identificación de los comparecientes en los instrumentos públicos se encomienda al Notario, que habrá de realizarla por los medios establecidos en las leyes y reglamentos (artículo 23 de la Ley del Notariado). El Registrador, por su parte, debe comprobar que la identidad del otorgante así determinada coincide con la del titular registral por lo que resulte de los asientos del Registro, dados los efectos de la inscripción, especialmente respecto de la legitimación y fe pública registral (cfr. artículos 9.4.ª y 18 de la Ley Hipotecaria y 51.9.ª del Reglamento Hipotecario).

Por el valor que la ley atribuye al instrumento público, es presupuesto básico para la eficacia de éste la fijación con absoluta certeza de la identidad de los sujetos que intervienen, de modo que la autoría de las declaraciones contenidas en el instrumento quede establecida de forma auténtica, mediante la individualización de los otorgantes. Por ello, el artículo 23 de la Ley del Notariado, como requisito esencial de validez del instrumento público, impone al Notario autorizante la obligación de dar fe de que conoce a las partes o de haberse asegurado de su identidad por los medios supletorios establecidos en las leyes y reglamentos.

Al «dar fe de conocimiento» o «dar fe de la identidad» de los otorgantes (cfr., respectivamente, artículos 23 y 17 bis de la Ley del Notariado), el Notario no realiza propiamente una afirmación absoluta de un hecho sino que emite un juicio de identidad, consistente en la individualización del otorgante bien por conocerlo el Notario (es decir, por llegar a tener la convicción racional de que es la persona que dice ser y por tal es tenido en la vida ordinaria, de suerte que se trata de un juicio de notoriedad sobre su identidad), o bien por la identificación mediante documentos u otros medios supletorios legalmente establecidos (comparatio personarum; así resulta especialmente en algunos supuestos en que el Notario se asegure de la identidad de las partes mediante la verificación subjetiva que comporta un juicio de comparación de la persona del compareciente con los datos, fotografía y firma que figuran en el documento que sirve para su identificación —cfr. apartados «c» y «d» del artículo 23 de la Ley del Notariado).

En todo caso, la denominada fe de conocimiento o fe de identidad de los otorgantes que compete al Notario, aunque se trata de un juicio por éste formulado es un juicio que, por su trascendencia, es tratado por la Ley como si fuera un hecho. Así resulta no sólo de los artículos 1218 del Código Civil y 1 de la Ley del Notariado, sino también del artículo 17 bis, apartado b), de esta última, introducido mediante la Ley 24/2001, según el cual, «Los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes».

El juicio sobre la identidad del otorgante que corresponde, exclusivamente y bajo su responsabilidad, al Notario queda amparado por una presunción legal sólo susceptible de impugnación en vía judicial. Por ello, el Registrador no puede revisar en su calificación ese juicio que compete al Notario. Cuestión distinta es que la eventual discrepancia entre los datos de identificación que constan en el instrumento y los que figuran en el asiento registral haya de ser calificada por el Registrador como defecto que impida la inscripción. Ahora bien, no es que en cualquier caso de discordancia, por ligera que ésta sea, deba acreditarse al Registrador la identidad del otorgante, sino que, por el contrario, habida cuenta de la especial eficacia que la Ley atribuye a ese juicio notarial sobre dicha identidad y de los limitados medios que el Registrador puede tomar en cuenta al realizar su calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sólo podrán oponerse a la inscripción del título aquellas discrepancias que, respecto de los asientos registrales, tengan suficiente consistencia.

Por ello, en el presente caso, el juicio que sobre la identidad del otorgante ha emitido el Notario bajo su responsabilidad (con necesidad de tener en cuenta, al hacerlo, determinadas circunstancias determinantes

de la debida identificación, como son las que resulten del título adquisitivo previo, en el que figuran datos identificativos que pueden ser contrastados por el Notario) ha de prevalecer frente a una mera diferencia relativa o accidental cual es la añadidura de un nombre propio en el asiento registral, por sí sola intrascendente —y así parece que se ha entendido al emitirse con omisión de dicho nombre adicional la propia nota de información registral incorporada a la escritura ex artículo 175 del Reglamento Notarial—. Por otra parte, el Registrador no puede basarse en un asiento posterior, para objetar que alberga dudas sobre la identidad de la vendedora. En efecto, como ha precisado reiteradamente este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones de 23 de octubre de 1998, 5 de abril y 27 de mayo de 1999, 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, 23 de junio de 2003, 2 de enero, 5 de marzo y 24 de octubre de 2005, entre otras), hay que tener en cuenta que dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. artículos 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte de él mismo y la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (artículos 24 y 25 de dicha Ley) sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. En consecuencia, y con más razón, no pueden en este caso tomarse en consideración las referencias que la calificación impugnada hace a la posterior presentación de un mandamiento para la anotación preventiva derivada de un procedimiento sobre falsificación de la documentación con que se efectuó la transmisión, toda vez que la escritura de compraventa calificada es un título que cuando se presentó era inscribible, sin perjuicio de la eficacia que hayan de tener las medidas cautelares que se adopten mediante la correspondiente resolución judicial a fin de enervar los efectos que pudieran derivarse de la publicidad registral del derecho inscrito adquirido por el comprador.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 5 de junio de 2007. La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**12994** RESOLUCIÓN de 6 de junio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid don Antonio Domínguez Mena, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Alcobendas, n.º 1, a inscribir una escritura de segregación.

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don Antonio Domínguez Mena contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Alcobendas (Registro número uno), doña María José Sánchez Segura, a inscribir una escritura de segregación.

## Hechos

### I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Antonio Domínguez Mena, el 21 de marzo de 2006, con el número 538 de protocolo, la mercantil «Industrias Cármicas Binfrisa, S. A.» y la «Caja de Ahorros y Monte de Piedad del Círculo católico de Obreros de Burgos», formalizaron la segregación de una finca. En la copia autorizada de dicha escritura que se presenta a calificación, se expresan las siguientes circunstancias: a) En el encabezamiento de la escritura figura que es una «Escritura de segregación otorgada por la sociedad Industrias Cármicas Binfrisa, S. A.»; b) Además de los representantes de la sociedad dueña de la finca objeto de segregación, comparece don Fernando E.T. como apoderado de la referida entidad de crédito y se expresa que actúa en virtud del poder conferido mediante la escritura que se reseña por el Notario autorizante, quien añade lo siguiente: «Tengo a la vista copia autorizada de dicho poder, vigente según asegura el compareciente, con facultades para conceder préstamos y aceptar garantías personales y reales, así como para distribuir y cancelar hipotecas, que yo, el Notario, considero suficientes para este otorgamiento». En ninguna parte de la escritura de segregación se detalla a qué efectos interviene dicha entidad de crédito, si bien a ellos se extiende la especificación en la parte final de la escritura en la que el Notario expresa que todos los comparecientes encuentran conforme la escritura, se ratifican en su contenido y la firman, habiendo

prestado libremente su contenido. Por otro lado, el Notario expresa lo siguiente: «Aseguran tener y tienen a mi juicio, según intervienen, capacidad legal bastante para formalizar la presente escritura de segregación y distribución hipotecaria.»; c) En la parte expositiva figura que la mencionada finca está gravada con una hipoteca en favor de la «Caja de Ahorros y Monte de Piedad del Círculo católico de Obreros de Burgos», para responder de las cantidades que, por diversos conceptos, se detallan; y d) En el apartado «Cuarto» del otorgamiento figura que «Permanecerá vigente el condicionado de la escritura de préstamo hipotecario anteriormente reseñada, en tanto no se oponga a cuanto por la presente se establece».

## II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Alcobendas, fue objeto de la siguiente calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don Alberto Moreno Gil, el día veinticinco de abril de dos mil seis, bajo el asiento número 1272, del tomo 40 del Libro Diario y número de entrada 738, otorgado –sic– por el Notario de Madrid Antonio Domínguez Mena, con el número 538/06 de su protocolo, de fecha veintiuno de marzo de dos mil seis, ha resuelto no practicar el asiento solicitado en base al siguiente defecto de carácter subsanable:

Único.–El documento calificado aparece redactado de forma contradictoria.

## Hechos

En el diario de operaciones número 40 consta el asiento de presentación con el número 1048, en los siguientes términos: «Recibido de la Notaría por telefax fuera del horario de presentación un escrito que se presenta a las ocho horas del día de hoy comprensivo de las circunstancias esenciales y solicitando la presentación de la escritura otorgada el veintiuno de marzo del año dos mil seis, número de protocolo 538/2.006, del Notario de Madrid, don Antonio Domínguez Mena, por la que la sociedad “Industrias Cárnicas Binfrisa, S. A.” Segrega de la finca registral 5.219 parcela de terreno al sitio de los Cabozos, una parcela de terreno denominada parcela noroeste situada en el ámbito del desarrollo urbanístico de Valdelacasa con una superficie de cinco mil setecientos veinticinco metros cuadrados, describiendo el resto que está constituido por la parcela de terreno situada en el polígono industrial con acceso por la calle Aragonese número dieciocho, con una superficie de 12.582 metros cuadrados que es la parte situada al sureste de la Avenida del Monte Valdeltas. A su vez la citada sociedad “Industrias Cárnicas Binfrisa, S. A.” y la “Caja de Ahorros y Monte de Piedad del Círculo Católico Obreros de Burgos” distribuyen el préstamo con garantía hipotecaria que grava la citada finca 5.219, entre las dos fincas resultantes, pasando la finca descrita como resto a responder de ocho millones doscientos cincuenta y un mil quinientos noventa y ocho euros, más las responsabilidades accesorias y quedando libre de toda responsabilidad hipotecaria la finca segregada”. Dicho asiento se presentó por fax el día veintiuno de marzo de dos mil seis y caducó el día cuatro de abril de dos mil seis.

El día veinticinco de abril de dos mil seis se presentó el documento objeto de calificación con el número 1.272 del diario 40, en el que comparece don Fernando Echarri Tornero, en nombre y representación de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad del Círculo Católico de Obreros de Burgos, como apoderado facultado en virtud de escritura de poder autorizada ante el Notario de Burgos, don Jesús Santamaría Villanueva, el día 5 de abril de 2.002, número 895 de protocolo, manifestando el Notario autorizante literalmente: «Tengo a la vista copia autorizada de dicho poder, vigente según asegura el compareciente, con facultades para conceder préstamos y aceptar garantías personales y reales, así como para distribuir y cancelar hipotecas, que yo, el Notario, considero suficientes para este otorgamiento.

De otra parte, en la cláusula cuarta del documento, se dice literalmente: “Permanecerá vigente el condicionado de la escritura de préstamo hipotecario anteriormente reseñada, en tanto no se oponga a cuanto por la presente se establece”.

De lo anteriormente expuesto, parece deducirse una actuación por parte de los comparecientes en relación a la hipoteca inscrita a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad del Círculo Católico de Obreros de Burgos. Sin embargo, el clausulado del documento no incluye ninguna alteración jurídica de dicha hipoteca.

Posteriormente se presentó con el número 1.273 del diario 40 instancia privada con firma legitimada de distribución de hipoteca, en los siguientes términos: “Don Alberto Moreno Gil presenta a las once horas diez minutos del día de hoy, una instancia suscrita en Madrid, el veintiuno de marzo de dos mil seis, por los representantes de la sociedad “Industrias Cárnicas Binfrisa, S. A.” y de la “Caja de Ahorros y Monte de Piedad del Círculo Católico Obreros de Burgos” con firmas legitimadas, por la que se solicita la Distribución de la Hipoteca constituida a favor de la “Caja De Ahorros y Monte de Piedad

del círculo Católico Obreros de Burgos” y que grava la finca registral 5.219 parcela de terreno al sitio de los Cabozos, entre las dos fincas resultantes, pasando la finca descrita como resto, parcela sureste de doce mil quinientos ochenta y dos metros, a responder de ocho millones ciento un mil quinientos noventa y ocho euros de principal, intereses, costas y gastos correspondientes y la finca segregada, parcela noroeste de cinco mil setecientos veinticinco metros responderá de Ciento Cincuenta mil euros de principal, intereses, costas y gastos correspondientes.

Fundamentos de Derecho: Artículo 148 del Reglamento Notarial.

Y por considerarlo un defecto Subsanable se procede a la suspensión del asiento solicitado del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

La anterior nota de calificación negativa podrá ser objeto de recurso potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o ser impugnada directamente ante los juzgados de la capital de la provincia en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal. El recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en este Registro para su remisión a dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar al escrito del recurso el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada. El recurso debe interponerse en el plazo de dos meses, en el caso de que se interponga directamente ante el Juzgado competente, o en el plazo de un mes cuando se interponga ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Contándose, en cualquier caso, dichos plazos desde la notificación de la calificación recaída. Asimismo se advierte de la posibilidad de solicitar la intervención de Registrador sustituto, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y el RD 1039/2003 de 1 de agosto. El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días a contar de la última de las notificaciones de la presente calificación negativa.

Alcobendas, Dieciséis de Mayo del año 2006. La registradora. Fdo. María José Sánchez Segura».

## III

El 22 de junio de 2006, el Notario don Antonio Domínguez Mena interpuso recurso contra la anterior calificación, con base en los siguientes argumentos: 1.º La escritura de segregación presentada fue calificada con el defecto subsanable siguiente: «El documento calificado aparece redactado de forma contradictoria», y ello con base en los Hechos que, sucintamente, pueden resumirse en el hecho de intervenir en la escritura un apoderado de una entidad financiera y parecer «deducirse una actuación por parte de los comparecientes en relación a la hipoteca inscrita» a favor de la entidad financiera, cuando, «sin embargo, el clausulado del documento no incluye alteración jurídica de dicha hipoteca», sin hacerse mención alguna al hecho de no practicar la inscripción de la segregación contenida en el documento presentado; y se alegan como fundamentos de derecho el «Artículo 148 del Reglamento Notarial». 2.º Se ignora el problema de fondo para la inscripción de la segregación contenida en el documento, para la cual ha sido obtenida la oportuna licencia municipal y practicada con los requisitos legales (arts. 259.3 del R.D. Legislativo 1/1992 y 151.1.a de la Ley 8/2001, de la Comunidad de Madrid), y practicada conforme al artículo 47 del Reglamento Hipotecario, respecto de la cual no se pronuncia la calificación registral, sin que se hayan tenido en cuenta los artículos 19 bis y 258.5 de la Ley Hipotecaria y numerosas resoluciones de esta Dirección General, relativos a la calificación global y unitaria; 3.º En cuanto al precepto que se dice infringido (careciendo de la mínima argumentación jurídica en su defensa), de la simple lectura del documento presentado resulta con claridad la descripción de una finca originaria, de la cual se practica una segregación, describiéndose a continuación el resto de finca matriz (art. 47 del Reglamento Hipotecario); 4.º –En la calificación se hace referencia al asiento de presentación solicitado por telefax –que lo fue exclusivamente respecto de la segregación, como se refleja claramente en el comprobante del envío por telefax que consta incorporado a la escritura–, que caducó al transcurrir el plazo previsto en el art. 418.4 del Reglamento Hipotecario, expresándose en nota al pie del título –que no consta firmada– que «por tanto, ha sido cancelado y no produce efecto alguno». Sin embargo, en la nota de calificación –que no consta extendida al pie del título– se hace referencia a tal asiento, lo cual parece una contradicción si desde el propio Registro se dice que no produce efecto alguno. 5.º En cuanto a la «forma contradictoria» en la que se dice está redactado el documento, con posterioridad al otorgamiento y anterioridad a la expedición de la primera copia autorizada, las partes rectificaron la propia escritura mediante diligencia suscrita en la propia matriz, por lo que, conforme al art. 153 del Reglamento Notarial, «la diligencia subsanatoria extendida antes de la expedición de ninguna copia no precisará ser trasladada en éstas, bastando transcribir la matriz conforme a su redacción rectificada». 6.º –Aun cuando el documento pudiera contener otras estipulaciones, la inscripción continúa siendo declarativa y voluntaria para actos diferentes, pudiendo las partes solicitar la de un



acto y prescindir de la de otro. En consecuencia, queda claro que el defecto apuntado debe ser revocado y estimada la inscripción del título.

#### IV

Mediante escrito de 4 de julio de 2006, la Registradora de la Propiedad doña María José Sánchez Segura elevó a esta Dirección General el expediente, con su informe.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 24, 25 y 418 de la Ley Hipotecaria; 153 y 249 del Reglamento Notarial; y la Resolución de esta Dirección General de 16 de febrero de 1999.

1. En el presente recurso concurren las siguientes circunstancias fácticas:

1.º Se remite por telefax la comunicación a que se refiere el artículo 249 del Reglamento Notarial, sobre una escritura relativa a la segregación de una finca y distribución de responsabilidad garantizada por la hipoteca que la grava. El asiento de presentación que se practica en el Registro de la Propiedad caducó por no haberse presentado copia autorizada de la escritura en el plazo establecido por el artículo 418.4 del Reglamento Hipotecario.

2.º Según manifiesta el Notario en su escrito de recurso, antes de la expedición de la primera copia de la referida escritura fue ésta subsanada, aunque sin trasladar la diligencia subsanatoria a dicha copia por entender aplicable sobre tal extremo el artículo 153 del Reglamento Notarial.

3.º Después se presentó la copia autorizada de la referida escritura en la que figuran como comparecientes también el representante de determinada Entidad acreedora –aunque sin especificar a qué concretos efectos interviene y se contiene alguna referencia a la hipoteca que grava la finca de que se trata y a la correspondiente escritura de préstamo hipotecario, así como a la capacidad legal para formalizar dicha escritura de «segregación y distribución hipotecaria». Según dicha copia, por la escritura calificada se practica la segregación de la finca, pero no incluye ninguna alteración jurídica de la hipoteca.

4.º Posteriormente se presenta instancia privada, con firmas legitimadas, por la que se efectúa la distribución de la responsabilidad hipotecaria.

5.º La Registradora de la Propiedad suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, aparece redactado el documento de forma contradictoria; y como fundamento de derecho se limita a citar el artículo 148 del Reglamento Notarial.

2. Ciertamente, en los casos en que exista discordancia sustancial entre el contenido jurídico de la comunicación por telefax a la que se refiere el artículo 249 del Reglamento Notarial y el de la copia auténtica de la escritura presentada lo que procederá será la extensión de un nuevo asiento de presentación en el momento de ingreso físico de aquel título en el Registro (nuevo asiento que es el que determinará su prioridad registral), lo que llevará consigo necesariamente la pérdida de vigencia del asiento inicial que se practicó con base en la referida comunicación notarial, pues no es posible legalmente la duplicidad de asientos de presentación simultáneamente vigentes respecto de un mismo título (cfr. artículos 248 Ley Hipotecaria, 108 y 421 Reglamento Hipotecario, así como la Resolución de 16 de febrero de 1999).

Pero en el presente caso no se plantea esta cuestión, toda vez que la copia autorizada del título se presentó en el Registro una vez caducado el referido asiento que inicialmente se practicó conforme al artículo 418.4 del Reglamento Hipotecario (por ello, no es necesario prejuzgar sobre la posibilidad de que, en los casos como el presente en que el título pueda tener contenido negocial plural, se practique el asiento de presentación al menos en cuanto al derecho respecto del cual no exista dicha discrepancia documental sustancial); y aunque en su calificación la Registradora alude a la discordancia entre dicha copia del título y la inicial comunicación notarial sobre el contenido del mismo, no constituye dicha circunstancia el defecto que alega para suspender la inscripción solicitada, sino la contradicción interna del propio documento que ha sido ulteriormente presentado y objeto de calificación.

Pues bien, en el documento presentado es cierto que existen algunas referencias a circunstancias o negocios que no atañen directamente a la segregación que se pretende inscribir. También es cierto que dichas referencias podrían haber quedado fácilmente justificadas y salvadas en este caso si se hubiera trasladado a la copia del título presentada la diligencia de subsanación a que se refiere el Notario recurrente, lo que no sólo puede considerarse conveniente sino, incluso, necesario una vez que se ha practicado el inicial asiento de presentación a que se refiere el artículo 418.4 Reglamento Hipotecario, si se atiende a la ratio de la norma del párrafo tercero del artículo 153 del Reglamento Notarial. En efecto, tam-

bién ese asiento de presentación integra el contenido tabular, conforma la publicidad registral de la finca en cuestión –cfr. artículos 230 Ley Hipotecaria y 345 Reglamento Hipotecario– y lo han podido tomar en consideración los eventuales adquirentes de derechos sobre aquélla; y por ello, aunque no se haya expedido copia, el contenido de la escritura autorizada ha tenido una publicidad, resultante de la comunicación que califica como testimonio en relación el propio artículo 249.2 del Reglamento Notarial y del asiento de presentación, que justifica la aplicación del mismo criterio previsto para el supuesto de expedición de copia anterior a la subsanación). Pero, al estar limitado el recurso a la cuestión directa e inmediatamente planteada por defecto invocado expresado en la calificación registral, debe concluirse que –al margen de la trascendencia que la cuestión de la subsanación antes apuntada pudiera tener respecto de los requisitos de forma extrínseca del título presentado y que han de ser objeto de calificación por el Registrador ex artículo 18 de la Ley Hipotecaria–, lo cierto es que las mencionadas referencias a la Entidad acreedora, al préstamo y a la hipoteca que lo garantiza, así como a la distribución de la responsabilidad garantizada, no tienen entidad suficiente para impedir la inscripción de la segregación que se solicita en tanto en cuanto se trata éste de un negocio que en absoluto queda desvirtuado o contradicho por aquéllas otras circunstancias (cfr. artículo 123 de la Ley Hipotecaria), todo ello sin perjuicio de que la Registradora pudiera expresar al despachar la inscripción que no se practica operación registral alguna respecto de modificación de la hipoteca habida cuenta de las apuntadas referencias extrañas al propio negocio de segregación. Asimismo, queda a salvo la posibilidad de que, aun practicada la inscripción, el Notario autorizante aclare dichas referencias mediante la pertinente subsanación, por propia iniciativa o a instancia de parte interesada, conforme artículo 153 del Reglamento Notarial, para hacer coincidir los distintos extremos de la escritura calificada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación de la Registradora 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, 6 de junio de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**12995** *RESOLUCIÓN de 6 de junio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid don Juan Carlos Caballería Gómez, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 42, a inscribir una escritura de extinción de comunidad y adjudicación.*

En el recurso interpuesto por el notario de Madrid don Juan Carlos Caballería Gómez contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Madrid (Registro número 42), Doña María Luisa Irurzun Ipiens, a inscribir una escritura de extinción de comunidad y adjudicación.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Juan Carlos Caballería Gómez, el día cinco de diciembre de dos mil cinco, otorgada, de una parte, por Doña Eladia C.L., Don Juan Antonio C.L., Don Agustín C.L. y, de otra, por los esposos Doña María del Carmen C.L. y Don José E.L., los cuatro primeros, tras declarar que eran dueños con carácter privativo y por cuartas partes (título de herencia) de determinada finca registral del citado Registro número 42 de Madrid, decidieron «cesar en la proindivisión existente» sobre dicha finca y acuerdan lo siguiente: a) «... de conformidad con el artículo 400 y siguientes del Código Civil, en relación con el artículo 1062 del mismo cuerpo legal, adjudican [la finca] en pleno dominio a Doña María del Carmen C.L. y su esposo Don José E.L., que la adquieren para su sociedad de gananciales...»; b) «...Doña María del Carmen C.L. seguirá manteniendo su participación del 25 por ciento de la finca con carácter privativo».

##### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 42 de Madrid, fue objeto de la calificación siguiente:

«Registro de la Propiedad de Madrid 42.  
Asiento 1625 del Diario 4.