

cada elemento privativo y declara que son elementos comunes los referidos en el artículo 396 del Código Civil, con lo que se está refiriendo, de manera indubitada, al régimen de propiedad horizontal.

6. Igual camino debe decirse del defecto 6.º pues precisamente el hecho de que los titulares registrales de la finca no sean los otorgantes de la escritura de división es la causa de que se haya tenido que recurrir al expediente de dominio para reanudar el tracto.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de noviembre de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**21880** *RESOLUCIÓN de 23 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Volkswagen Finance, S. A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orihuela número 1, a la prórroga de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Virtudes Valero Mora, en nombre de «Volkswagen Finance, S. A.» contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orihuela número 1, don Enrique Fontes García-Calamar, a la prórroga de una anotación preventiva de embargo.

#### Hechos

##### I

Se presenta en el Registro mandamiento ordenando la prórroga de la anotación preventiva de embargo practicada a favor de «Volkswagen Finance, S. A.», contra Francisco L.M.S.

##### II

El Registrador deniega la prórroga en méritos de la siguiente nota de calificación: Calificado por el Registrador que suscribe dentro del plazo legal, el mandamiento de prórroga de embargo expedido el 23 de enero de 2007, por el Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Orihuela, con número de juicio ejecutivo 624/2002, a instancias de «Volkswagen Finance, S. A.», contra don Francisco Luis Merino Sánchez, presentado en este Registro con fecha 2 de febrero de 2007, bajo el asiento 477, Diario 191, en los siguientes términos: Hechos y fundamentos de Derecho: Falta acreditar el pago del Impuesto correspondiente (artículo 255 de la Ley Hipotecaria), haciéndose constar que la anotación de embargo que se ordena prorrogar fue practicada el día 1 de febrero de 2003 y el precedente documento se presentó en este Registro el día 2 de febrero de 2007, encontrándose fuera del plazo legal que regula el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. En virtud de lo expuesto, el Registrador que suscribe acuerda denegar la prórroga solicitada. Se entiende prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (artículo 323 de la Ley Hipotecaria). De conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, contra la calificación negativa total o parcial el interesado podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de dicha Ley o interponer ante la Dirección General de los Registros y el Notariado el recurso previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, durante el plazo de un mes a contar desde la última notificación de dicha calificación; este recurso se presentará en esta oficina para la Dirección General de los Registros y el Notariado o bien en los registros y oficinas indicados en el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La calificación desfavorable puede también impugnarse directamente ante el Juzgado de Primera Instancia de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo prevenido en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria, redacción dada por Ley 24/2005, de 18 de noviembre. Orihuela, 16 de febrero de 2007. El Registrador. Firma ilegible.

##### III

La Procuradora antedicha en representación de la embargante recurrió la calificación alegando que presentó el mandamiento el día 1 de

febrero, como resulta de una estampilla del registro que figura en el ejemplar del mandamiento que aporta, por lo que hubo un error en el Registro al practicar el asiento de presentación el día 2. El Registrador en su informe ratifica que sólo en uno de los ejemplares del mandamiento consta la estampilla errónea del día 1, pero que la fecha de la presentación es el día 2.

#### IV

El Registrador informó y elevó el expediente a esta Dirección General del 13 de abril de 2007.

#### Fundamentos de Derecho

Visto el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria.

1. En el presente recurso no se plantea ningún tema jurídico, sino una simple cuestión de hecho: La fecha de presentación de un mandamiento, que el recurrente afirma ser un día –lo que justifica con una estampilla hecha constar por el Registro– y el Registrador mantiene ser del día siguiente, como resulta del asiento de presentación.

2. Los asientos del registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, por lo que producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud (cfr. artículo 1, párrafo 3, de la Ley Hipotecaria). Por ello, existiendo discordancia entre un asiento de presentación y una simple estampilla, que ni siquiera está amparada bajo la firma del Registrador, es de todo punto indudable que debe prevalecer el asiento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 23 de noviembre de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**21881** *RESOLUCIÓN de 26 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Explotaciones Granjeras, S. A., contra la negativa del Registrador Mercantil de Sevilla número 1, a inscribir determinados acuerdo sociales adoptados por dicha entidad mercantil.*

En el recurso interpuesto por doña Elisa G. A. E., en su propio nombre y derecho y en representación de «Explotaciones Granjeras, S. A.», contra la negativa del Registrador Mercantil de Sevilla (Registro número I) don Severiano Montero González, a inscribir determinados acuerdo sociales de adoptados por dicha entidad mercantil.

#### Hechos

##### I

Mediante acta notarial de Junta General de la sociedad «Explotaciones Granjeras, S. A.», levantada por el Notario de Sevilla don Eduardo Villamor Urban los días 15 y 16 de mayo de 2005 (previo requerimiento del día 13 del mismo mes), quedó constancia de que, en dicha Junta, convocada judicialmente, se adoptó mediante acuerdo unánime de los asistentes el acuerdo de nombrar como miembros del Consejo de Administración a doña Elisa G. A. E., don Francisco E. L. y don Gonzalo M. M. A.

En dicha acta consta que la Presidenta de la Junta, doña Elisa G. A. E., había designada judicialmente para dicho cargo como resulta de copia del correspondiente auto judicial que queda incorporada al acta. Respecto de dicho auto, el notario autorizante expresa «... que la compareciente aservera bajo su responsabilidad ser auténtico...».

La mencionada Presidenta de la Junta, como acto previo a la confección de la lista de asistentes, vierte determinadas declaraciones sobre la forma irregular en que se ha llevado el «Libro Registro de Socios» por el anterior Secretario del Consejo de Administración, al haber inscrito determinadas acciones de la sociedad «Rulai, S. L.», teniendo su cargo caducado y por haber omitido la anotación relativa a otras acciones adquiridas éstas por dicha señora, sus hermanos y doña Elisa E. S. en ejercicio del derecho de adquisición preferente así como por la liquidación de gananciales y aceptación de la herencia del padre y esposo, respectivamente, de estos señores a pesar de las comunicaciones efectuadas