

adquisición cual es ese régimen y el contenido del mismo a través de la prueba documental pública, no existe norma especial que así lo exija. Que la citada por el Registrador (artículo 12.6 del Código Civil) es de aplicación cuando, en un momento posterior a esa adquisición los cónyuges cumplen indicando que están sujetos al régimen legal supletorio de su nacionalidad, y por ello, lo que dice el artículo 92 del Reglamento Hipotecario. Que hay que señalar que el artículo 10.1 del Código Civil no es de rango superior ni norma posterior incompatible con el artículo 9.3 del Código Civil, siendo esta última más específica para el caso que se trata y que no existe ninguna norma que establezca a la comunidad ordinaria como la regla general en nuestro derecho, permitiéndose incluso la existencia de comunidades convencionales libremente reguladas por los comuneros: artículo 392.2 del Código Civil. 4.º- Que el hecho de que la adquisición realizada por cónyuges extranjeros quede sujeta al régimen matrimonial propio de su nacionalidad no produce ninguna indeterminación ni inseguridad jurídica y mucho más cuando tal adquisición la realizan ambos cónyuges conjuntamente. Que cualquier indeterminación o inseguridad que se quiera apreciar, existirá también cuando se determinen partes o porciones ideales, ya que ambas partes quedarían sujetas al régimen legal de la nacionalidad de los adquirentes, como reconoce el Registrador en su nota. 5.º- Que, por último, hay que indicar que el artículo 54 del Reglamento Hipotecario será aplicable, como su propia dicción establece, cuando la adquisición se realice por partes indivisas y no cuando los propios adquirentes desean adquirir conjuntamente con indivisibilidad en sus prestaciones, como ya ha reconocido la Resolución de 23 de julio de 1999.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota, informó: Que concretando la extensa nota de calificación, hay que indicar que se trata de un problema de determinación jurídica y en consecuencia de seguridad jurídica que en materia de titularidades jurídico reales inmobiliarias, el derecho interno de cada país es norma imperativa, reconocido no sólo por el ordenamiento jurídico español, sino también por los Tratados Internacionales. Que el derecho de dominio sobre inmuebles sitos en España tiene el alcance que determina la ley española. Que la comunidad en el dominio, así mismo tiene el alcance y determinación conforme a la ley «res sitae». Que indicar una comunidad dominical por la sola referencia a una ley extranjera, que además no se acredita y es mutable en el tiempo supone vulnerar el artículo 10.1 del Código Civil y demás normas de orden público que regulan esta materia y además, crea indeterminación en la publicidad inmobiliaria y por ende en sus consecuencias sustantivas. Así el Registro de la Propiedad no publica el verdadero alcance jurídico de esa comunidad dominical inmobiliaria por lo que la protección posterior de los derechos no se podrá realizar con la precisión debida, pues no queda determinado si la comunidad es de tipo romano, germánico, mixto, de participación o cualquiera otra singularidad jurídica del derecho extranjero y ello entendido en el supuesto que se admitiera sin más por la norma española, pues además de la prohibición expresa del artículo 10.1 del Código Civil existe la regulación general en materia de derechos reales que impide crear nuevos tipos, si no son contrastados con la norma interna española (numeros apertus) lo que choca con la admisión sin control de titularidades jurídico reales de otros ordenamientos jurídicos y más aún, cuando éstos no resultan ni tan siquiera definidos en su alcance y contenido cuando menos por manifestación de los interesados.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392 y siguientes del Código Civil, 9 de la Ley Hipotecaria, 51, 9.ª a), 54, 92 y 93 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de marzo de 1978 y 23 de noviembre de 2002.

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

Se presenta en el Registro escritura pública por la que unos cónyuges extranjeros «en régimen legal de su nacionalidad» adquieren «para su comunidad de bienes» una determinada finca urbana.

El Registrador suspende la inscripción por no manifestarse, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario, la proporción en que adquieren los compradores, y también por aplicación del artículo 10.1 del Código Civil.

El Notario recurre la calificación.

2. El recurso ha de ser estimado. Por lo que se refiere a la proporción en que adquieren los compradores, ello sólo es así cuando se trata de

una comunidad romana, pero no cuando se adquiere para un régimen matrimonial de comunidad, pues en éste existe una comunidad germánica, sin cuotas, por lo que no pueden establecerse las mismas. Por lo que atañe a la demostración del régimen económico-matrimonial existente, como ya ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), si bien el Registro, con carácter general, debe expresar el régimen jurídico de lo que se adquiere, y, en este sentido, la regla 9.ª del artículo 51 del Reglamento Hipotecario exige que se haga constar el régimen económico-matrimonial, la práctica y la doctrina de este Centro Directivo primero, y el Reglamento Hipotecario, desde la reforma de 1982, después, entendieron que lo más práctico, en el caso de cónyuges extranjeros, era no entender necesario expresar el régimen en la inscripción, difiriendo el problema para el momento de la enajenación posterior, pues dicha expresión de régimen podía obviarse si después la enajenación o el gravamen se hacía contando con el consentimiento de ambos (enajenación voluntaria), o demandando a los dos (enajenación forzosa). Por ello, el artículo 92 del Reglamento Hipotecario se limita a exigir, en este caso, que se exprese en la inscripción que el bien se adquiere «con sujeción a su régimen matrimonial».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la calificación del Registrador, debiendo éste inscribir a nombre de los adquirentes expresando solamente que la inscripción se realiza «con sujeción a su régimen matrimonial».

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 marzo de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Orihuela.

8636

RESOLUCIÓN de 18 de marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Emilia Tort Gascón contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sabadell n.º 2, don Fernando de la Puente de Alfaro, a inscribir una escritura de división material de un local perteneciente a un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Emilia Tort Gascón contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sabadell n.º 2, don Fernando de la Puente de Alfaro, a inscribir una escritura de división material de un local perteneciente a un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal.

Hechos

I

En escritura otorgada ante el Notario de Sabadell, don Manuel Molins Gascó el día 29 de noviembre de 2001, doña Emilia Tort Gascón, como propietaria de un local comercial en la planta baja de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, de la extensión de 239,80 metros cuadrados y cuota de 16%, procede a dividir materialmente dicho local en otros dos, de 89,93 metros cuadrados y cuota de 6% el primero, y de 149,87 metros cuadrados y cuota de 10% el segundo. En relación a la aprobación por la Junta de Propietarios de la modificación hipotecaria realizada, se transcribió en la escritura el apartado d) de los estatutos de la comunidad, según el cual: «los propietarios de las entidades relacionadas podrán realizar los actos previstos en el párrafo primero del artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal sin necesidad de aprobación de la Junta de Propietarios, siempre que no se alteren las cuotas asignadas a los restantes locales y piso, ni se altere tampoco ningún elemento común».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de Sabadell n.º 2 fue calificada con la siguiente nota: «Fernando de la Puente Alfaro, Registrador de la Propiedad de Sabadell número dos, tras calificar el documento precedente autorizado por Manuel Molins Gasco en fecha de 29 de noviembre

de 2001, con el número de protocolo/autos 2001/3257, pongo de manifiesto los motivos que impiden su inscripción y su justificación jurídica: En el documento presentado a inscripción se pretende la división material de una finca integrada en un edificio constituido bajo el régimen de propiedad Horizontal. En dicho título se transcribe una cláusula estatutaria de la que resultaría la genérica autorización para el acto llevado a cabo. No obstante, dicha cláusula no aparece inscrita en el Registro de la Propiedad por lo que, existiendo terceros con derechos inscritos, no procede la práctica de las inscripciones solicitadas. Dicho defecto tiene carácter insubsanable. Artículo 32 de la Ley Hipotecaria, artículos 5, 8 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. Documentos complementarios que se han acompañado para su inscripción y que deberán nuevamente acompañarse posteriormente, en caso de que proceda: escritura de declaración de obra nueva, constitución del régimen de propiedad horizontal y disolución autorizada el día 3 de julio de 1973, por el Notario de Sabadell, don Ramón Ramoneda Viver. Carta de pago de la autoliquidación del pago del impuesto. Contra esta calificación cabe interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o ante el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya, en su caso, en el plazo de un mes desde su notificación. Sabadell, 23 de mayo de 2002. El Registrador de la Propiedad». Sigue firma.

III

Doña Emilia Tort Gascón interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: 1-Que la división material se practicó en base a un derecho contenido en una cláusula establecida en la escritura de declaración de obra nueva, constitución del régimen de propiedad horizontal y disolución de comunidad, en la cual consta claramente que la misma está inscrita, pues la nota del Registrador no dice nada acerca de la falta de inscripción de dicha cláusula. Es evidente que existe una discordancia entre la nota del Registrador puesta en la citada escritura y lo que éste reflejó en los libros correspondientes, y a él corresponde solventar el error por los medios que legalmente correspondan sin que sea admisible pasar la responsabilidad al ciudadano. 2-Que la mencionada cláusula de los Estatutos es válida según la jurisprudencia (Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1989 y 31 de agosto de 1981 y Resolución de 26 de febrero de 1988), y así lo entiende también el Registrador al realizar su calificación, dado que de su nota se desprende que si la misma hubiese estado inscrita no hubiera tenido ninguna duda para inscribir la escritura de división. Porque dicha cláusula es válida, no son aplicables los artículos 5 y 8 de la Ley de Propiedad Horizontal. 3-Que no existen terceros con derechos inscritos que puedan ser perjudicados. El edificio en cuestión se compone de viviendas, un local comercial y un local destinado a garajes. Los pisos son indivisibles por imposibilidad material, siendo sólo susceptibles de ello el local comercial y el local destinado a garajes, pero éste pertenece a varias personas, por lo que es necesario para su división el acuerdo de todas ellas, y en consecuencia el único local propiedad de una sola persona y con posibilidad material de división es el que es objeto de recurso, siendo también de resaltar que el hijo de la recurrente es propietario de un piso y de una plaza de garaje. En cuanto a los titulares de los restantes pisos y plazas de garaje no son terceros con derechos inscritos, sino titulares de una finca en propiedad horizontal y los derechos que puedan ostentar dimanar de la Ley de Propiedad Horizontal y no de un derecho inscrito en el Registro de la Propiedad. 4-Que por lo que se refiere a los derechos derivados de la Ley de Propiedad Horizontal, no existe alteración de los elementos comunes (sólo se ha reflejado jurídicamente lo que existía en la realidad), ni en las cuotas (el 16% asignado al local se ha distribuido entre los dos locales de forma equitativa) y tampoco en el quorum porque el local se divide por el mismo propietario. 5-Que no es de aplicación al presente caso el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, ya que la inscripción de la escritura de división no afecta en nada al título adquisitivo de los restantes propietarios ni comportará que no se les pueda mantener en su título, amén de que en ningún momento se ha pretendido algo parecido. 6-Que los actuales propietarios han tenido conocimiento en todo momento del contenido de la escritura de declaración de obra nueva, constitución en régimen de propiedad horizontal y disolución de comunidad, por cuanto en sus propios títulos reconocían expresamente dicho conocimiento, sin que mostrasen oposición a la misma.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1-Que el hecho de que en la nota de despacho de la escritura de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal no conste reserva alguna sobre la falta de inscripción de la cláusula cuestionada

no puede ser tenido en cuenta en el presente recurso. Es evidente que se ha producido una discordancia entre realidad registral y extrarregistral por la falta de toma de razón parcial de aquella escritura (artículo 40 de la Ley Hipotecaria) pero su solución requiere una rectificación del contenido del Registro, que no puede hacerse en este procedimiento registral iniciado por la presentación de la escritura de división material, sino por otro distinto y previo que tenga por objeto la modificación del Registro particular de la finca matriz de la que provienen todas las fincas sujetas al régimen de propiedad horizontal y con cumplimiento de las normas que para tales casos prevé la legislación hipotecaria. La invocación de un título anterior otorgado por quien en su día fue titular parcial del edificio no puede oponerse a los titulares actuales (Resolución de 19 de febrero de 1999). 2-Que la pretendida validez de la cláusula no resulta de la nota de calificación, mera deducción de la recurrente basándose en que en dicha nota se establece que no se procede a la inscripción por la existencia de terceros. De estar inscrita la cláusula se procedería a la inscripción de la división, no porque se afirme o no la validez de aquella sino en base al artículo 1 de la Ley Hipotecaria. Sobre este aspecto hay que señalar la diversa jurisprudencia que, en contra de la expuesta en el recurso, afirma el carácter imperativo del artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal (entre otras, Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 1995). En cuanto a la inaplicabilidad de los artículos 5 y 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, la afirmación de la recurrente se basa en que la cláusula no inscrita es válida, cuestión que, como se ha señalado, no es objeto de discusión en la nota de calificación, y en la circunstancia de que no hay terceros, lo cual nos lleva al próximo punto. 3-Que respecto a que no hay derechos de terceros que puedan conculcarse, no se entiende porqué el hijo de la recurrente no merece la consideración de tercero, y además la Ley Hipotecaria tampoco distingue entre propietarios y titulares de otros derechos reales a efectos de protección registral (artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria). También afirma la recurrente que dichas titularidades dimanar de la propia Ley de Propiedad Horizontal y no de un derecho inscrito en el Registro de la Propiedad y tal razonamiento es incomprensible salvo que entendamos que siendo los propietarios de elementos del régimen de Propiedad Horizontal partes del mismo régimen no pueden considerarse terceros sino parte; pero precisamente por ser parte de dicho régimen los propietarios no pueden ser perjudicados por normas estatutarias que no les eran oponibles en el momento de su adquisición conforme a los artículos 32 de la Ley Hipotecaria y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal. 4. Que no puede afirmarse que los terceros, inexistentes, no son perjudicados pues no hay alteración de los elementos comunes, ni de quorum, ni de los propietarios de forma relevante para aquellos. La división de un elemento integrado en un régimen de propiedad horizontal implica alteración de esos aspectos y afecta al título constitutivo y, como tal, requiere unanimidad (artículos 5 in fine y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y Resolución de 24 de septiembre de 1992). 5-Que en contestación al 5.º y 6.º motivo invocados por la recurrente, hay que señalar que los derechos registrados de los terceros quedan afectados por la modificación del título constitutivo, que la buena fe se presume y corresponde a quien la niega acreditarlo, lo cual sólo cabe con audiencia del interesado y en el procedimiento correspondiente. La apreciación que se pueda tener de las pruebas aportadas es irrelevante dada la falta de competencia material del funcionario calificador para emitir una opinión en tal sentido (artículo 117 de la Constitución Española) y el eventual conocimiento de los compradores, no constando en documentación auténtica, no puede ser alegado (Resolución de 27 de junio de 1995).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5, párrafo 3.º de la Ley de Propiedad Horizontal y 32 de la Ley Hipotecaria.

1. Se presenta en el Registro escritura por la que la dueña de un local perteneciente a un edificio en régimen de propiedad horizontal lo divide en dos. En la escritura se transcribe una cláusula de los Estatutos por la que se autoriza tal acto sin necesidad del consentimiento de la Junta de propietarios.

El Registrador deniega la inscripción por falta de consentimiento de la Junta, pues tal apartado de los Estatutos no figura inscrito. La interesada recurre.

2. El recurso no puede prosperar. Si la cláusula que exonera del consentimiento de la Junta no aparece inscrita, no puede hacerse valer frente a los que han adquirido pisos desconociendo tal posibilidad, sin perjuicio de que, si, como afirma la recurrente, cuando se inscribieron los Estatutos, no se advirtió la denegación de la inscripción de tal cláusula, pueda exigirse la responsabilidad civil en que pudo incurrir el Registrador, si a ello hubiere lugar.

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, 18 de marzo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Sabadell.

8637

RESOLUCIÓN de 20 de marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña M.ª Luisa González Sánchez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Requena, don José Carrasco Poveda, a practicar la cancelación de determinadas inscripciones ordenadas en virtud de mandamiento judicial.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña M.ª Luisa González Sánchez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Requena, don José Carrasco Poveda, a practicar la cancelación de determinadas inscripciones ordenadas en virtud de mandamiento judicial.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Valencia se siguieron autos de juicio declarativo de menor cuantía n.º 904 de 1994, a instancia de doña M.ª Luisa González Sánchez contra «La O. de P.de la P.de A, P.D.» y don Amador R. C., sobre declaración de derechos e ineficacia de escritura de compraventa de determinadas fincas otorgada por la primera demandada en favor del segundo el 29 de junio de 1994, en los cuales recayó sentencia el 21 de junio de 1995, que fue recurrida en apelación ante la Audiencia Provincial de Valencia, dictándose por ésta sentencia el 31 de julio de 1996, que, entre otras cosas, declaró que la escritura de compraventa mencionada era ineficaz frente al derecho de la demandante y otros, disponiendo la cancelación de las inscripciones registrales que hubiera producido. Esta última sentencia también fue recurrida en casación ante el Tribunal Supremo, el cual el 23 de febrero de 2002 declaró no haber lugar a tal recurso.

El 6 de mayo de 2002 se expidió mandamiento por el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Valencia ordenando que se procediese a la inscripción de la sentencia firme y a la cancelación de las inscripciones registrales que se hubieran producido como consecuencia de la escritura de compraventa declarada ineficaz.

II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Requena, en unión de las sentencias dictadas en recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Valencia y en casación ante el Tribunal Supremo, fue calificado con la siguiente nota: «Prevía calificación del precedente documento, presentado al libro diario n.º 57, asiento 1239, se han practicado las cancelaciones de inscripciones a que se refiere el mismo, únicamente en cuanto a las fincas registrales que se dirá, propiedad de don Amador R.C., en virtud de la compra realizada por éste a la O. de P. de la P.de A., en las escrituras públicas otorgadas en Valencia, ante su Notario, don Vicente L. Simó Santonja, el 27 y 29 de junio de 1994, anuladas por la sentencia firme dictada por la sección séptima de la Audiencia Provincial de Valencia, de fecha 31 de julio de 1996, confirmada en recurso de casación por el Tribunal Supremo, mediante sentencia de 23 de febrero de 2002, también firme, a que se refiere el precedente documento, conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, en los lugares que a continuación se indican: (...) En cuanto a la registral 14.842, después de la cancelación practicada, subsiste la anotación preventiva de embargo letra A, a favor del Estado, por tener la condición de tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria; y la registral 14.855, después de la cancelación practicada, quedan subsistentes una hipoteca a favor de Caja de Ahorros de Castilla La Mancha, y el embargo letra A, a favor del Estado, por tener ambos, anotante y acreedor hipotecario, la condición de tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. No se han practicado las cancelaciones ordenadas, respecto a las fincas registrales

14.202, 56.250 (antes 14.856) y 14.195, incluidas en la escritura de compraventa anulada por las indicadas sentencias, hoy propiedad de don David del V.R., por no haberse incluido en la anotación preventiva de demanda ni haber sido notificado en el procedimiento judicial, y tener la consideración de tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. No se han practicado las cancelaciones ordenadas, respecto a las fincas registrales 14.864, 14.198, 14.199 y 14.865, propiedad de don David del V.R., y la registral 14.858, propiedad de don Luis Miguel M.F., por haber sido adquiridas con anterioridad a la anotación preventiva de demanda, y no haber sido notificados en el procedimiento judicial, y tener la consideración de terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. No se ha practicado la cancelación ordenada, respecto a la finca registral 14.867, hoy propiedad de la sociedad M.R., S.L., por haber sido adquirida por don Jesús M. G., con anterioridad a la anotación preventiva de demanda, y aportada por ésta a la indicada sociedad estando ya caducada la referida anotación, y no haber sido notificado ninguno de los dos adquirentes en el procedimiento y tener la consideración de terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. No se han practicado las cancelaciones ordenadas, respecto a las fincas registrales 14.862, 14.863, 14.215 y 14.216, porque aunque fueron adquiridas durante al vigencia de la anotación preventiva de demanda por don Vicente G. M., una vez caducada dicha anotación preventiva de demanda (15-05-1999), y habiéndose presentado el precedente mandamiento con posterioridad a la fecha de caducidad (7-05-2002), es como si la anotación no hubiese existido nunca (Resolución de 9 de mayo de 2001 de la Dirección General de los Registros y del Notariado). Además el titular las agrupó con otras más de su propiedad, formando la registral 62.573, inscrita al folio 84 del libro 425 de Requena, y seguidamente, de la resultante de agrupación, segregó un trozo que pasó a formar finca nueva, registral 62.574, al folio 86 del mismo libro, que más tarde aportó a la mercantil H. S. L., apareciendo el resto de la finca matriz, inscrito a favor de don Vicente G. M. No se ha practicado la cancelación ordenada, respecto a la finca 14.866, propiedad de don Antonio R.P., porque aunque fue adquirida durante la vigencia de la anotación preventiva de demanda, una vez caducada dicha anotación preventiva de demanda (15-05-1999), y habiéndose presentado el mandamiento que origina esta nota con posterioridad a la fecha de caducidad (17-05-2002), es como si la anotación no hubiera existido nunca. (Resolución de 9 de mayo de 2001 de la Dirección General de los Registros y del Notariado). Los asientos practicados, en cuanto se refieren al derecho inscrito, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirán los efectos prevenidos en nuestra legislación, especialmente en los artículos 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria, mientras no se declare su inexactitud en los términos en ella establecidos. Contra la presente nota de despacho, podrá interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación o calificación, mediante escrito presentado en este Registro o en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/92 o en cualquier Registro de la Propiedad. Artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Redacción Ley 24/2001 de 27 de diciembre de 2001 de 24 de mayo de 2002. El Registrador». Sigue firma.

III

Doña M.ª Luisa González Sánchez interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: Que no se entiende la diferencia de criterio calificador en las cancelaciones de unos asientos registrales, que se practican, y en otros, que se deniegan, todos nacidos de la misma escritura. Que el Registro de la Propiedad tenía inscrito el dominio a favor de Los Padres Dominicos de la Ciudad de Requena, y quien otorgó las escrituras de venta de 27 y 29 de junio de 1994 cuya ineficacia se declara, fue La Provincia de Aragón de la Orden de Predicadores, que no era titular registral, con infracción del artículo 20.2 de la Ley Hipotecaria, al inscribir tales escrituras. Que el señor Ruiz Candel no inscribió hasta el 8 de febrero de 1996 y, por tanto, las transmisiones de dominio que escrituró el 21 de enero de 1995 no cuentan con el amparo registral y buena fe, ya que quien vende no aparece inscrito en esa fecha como titular de dominio. Que el artículo 34 de la Ley Hipotecaria reclama buena fe y adquirir de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitir, lo que no resulta en ninguna de las escrituras de compra de 1994 o de venta de 21 de enero de 1995. Que los diversos artículos de la Ley Hipotecaria citados en la nota de despacho son contrarios al uso que se hace de ellos.

IV

El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Valencia informó sobre los hechos que habían dado lugar al documento calificado.