

la indicación de la zona geográfica en la que supuestamente se vana desarrollar las actividades de la sociedad, pero que no supone un dato identificativo lo suficientemente relevante como para que impida la confusión con otra Entidad preexistente y en este mismo sentido el hecho de acompañar a las siglas AMC el término Management, que no hace sino reiterar una de las palabras que contiene la denominación American Cup Management, y que por tanto tampoco implica la diferenciación que la seguridad que el tráfico jurídico exige.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación y la decisión 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, 7 de diciembre de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil Central de Madrid.

611

RESOLUCIÓN de 9 de diciembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don G.H.H., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Cuenca, doña Isabel Precioso de Murga, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales Don Enrique Rodrigo Carlavilla, en nombre de Don G.H.H., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Cuenca, Doña Isabel Precioso de Murga, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio.

Hechos

I

Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Cuenca la finca registral 399, en la forma que se indica en el párrafo primero del Fundamento de Derecho 1 de la presente resolución. Por auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia, número uno de Cuenca, el día 9 de julio de 2003, en expediente de dominio para la reanudación del tracto, se declara justificado el dominio por el promotor del expediente, Don G.H.H. describiéndose la finca en la forma que se señala en el párrafo segundo del Fundamento de Derecho 1 de esta resolución.

II

Presentado testimonio del anterior auto en el Registro de la Propiedad de Cuenca fue calificado con la siguiente nota: «Nota de calificación del documento autorizado por el Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Cuenca, testimonio del Auto dictado el nueve de julio de dos mil tres, con el número 138/03, por el Magistrado Juez del Juzgado citado, expedido el testimonio el treinta de julio de dos mil tres, presentado en este Registro bajo el asiento 2157/70. El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento, ha procedido a suspender la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho. 1.º No corresponder a la descripción que obra en Registro, con la que consta en el documento –artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario–, ya que según el Registro es: Según la inscripción 1.ª, «Una casa en esta ciudad, procedente de Capellanes, de San Ildefonso número ciento treinta del inventario, la cual según los expedientes de tasación se halla situada en la calle de Correduría, número veintiuno, ocupando una superficie de treinta y dos metros cuadrados. Linda, por Saliente dicha calle, Mediodía Gabino Martínez y Poniente el Seminario Conciliar, o sea casa de su procedencia y Norte Mateo Bermejo. Según la inscripción 2.ª consta de cinco pisos y el de planta baja. En la inscripción 9.ª rectificadora por la 10.ª consta que hoy es la calle Alfonso VIII número 20. Y según el precedente documento es: «Urbana, Casa en Cuenca en la calle Alfonso VIII, número 20, que consta de planta baja y cuatro plantas más, con un solar de cincuenta y siete metros cuadrados y una superficie construida de doscientos sesenta y cuatro metros cuadrados. Linda: Izquierda entrando, otra casa propiedad de Pedro M. H.; por la derecha, con otra propiedad de Cecilio A. E.; y por la espalda o fondo, con los muros del cerro de Mangana y el asilo de ancianos desamparados». 2.º La finca

registral 399 del término municipal de Cuenca, al folio 229 del Libro 7 de Cuenca, Tomo 124 del archivo, figura inscrita, –con excepción del portal tienda de la casa–, a favor de don Balbino M. F. en estado de casado; por el título de compraventa que consta en las inscripciones 9.ª rectificadora por la 10.ª, quien la adquirió por compra a doña Petra G. M. y don Basilio A. M. G. que a su vez adquirieron la finca por mitad y proindiviso por herencia de su marido y padre respectivamente don Jesús M. y L., según consta en la inscripción 4.ª Por lo que el dominio no es coincidente con el que consta en el precedente documento; –art. 20 de la Ley Hipotecaria–, ya que según el registro el portal tienda de la casa no figura inscrito a favor de don Balbino M. F., sino que figura inscrito en la inscripción 4.ª a favor de doña Petra G. M. y don Basilio A. M. G. Contra la expresada calificación puede interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante escrito presentado en este Registro, en cualquier otro Registro de la Propiedad o en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación de la presente calificación, conforme expresan los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria o instar la calificación sustitutiva con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme al artículo 19 bis de la misma ley. Cuenca, 7 de noviembre de 2003. El Registrador de la Propiedad. Fdo.: Isabel Precioso de Murga.»

III

El Procurador de los Tribunales don Enrique Rodrigo Carlavilla, en nombre y representación de Don G.H.H. interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que se impide la inscripción de la finca por la vía de la inmatriculación (artículo 205 de la Ley Hipotecaria), por lo que de acuerdo con las certificaciones registrales, se obliga al recurrente a ir a la vía judicial, impidiendo inscribir la finca en base a las propias certificaciones y calificaciones emitidas por la Registradora. Que el auto que no se inscribe declara justificadas todas las pretensiones por lo que se estima la solicitud deducida para la reanudación del tracto de la finca descrita, suspendiéndose la inscripción del mismo en base a unos hechos y sin ningún fundamento de derecho. Que el auto ordena la cancelación de las inscripciones contradictorias obrantes en el Registro.

IV

La Registradora de la Propiedad de Cuenca, doña María Isabel Precioso de Murga, en su informe argumentó lo siguiente: Que mantenía en todos sus extremos la nota de calificación. Que no coincide la descripción de la finca cuyo tracto sucesivo se reanuda con la descripción de la registral 399 del Registro de la Propiedad de Cuenca. Que la finca descrita en el registro sólo coincide con la del expediente en el número y nombre de la calle en la que se ubica. Que previa, simultánea o posteriormente los propietarios deberían a) promover la inscripción del exceso de cabida por alguno de los procedimientos regulados en los artículos 200 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 298 y siguientes de su Reglamento. b) Conjuntamente con los propietarios de la otra planta del edificio reanudar el tracto de la totalidad del inmueble, previa división horizontal. c) Reanudar el tracto sólo y únicamente de las plantas de su propiedad, como cuota del dominio del inmueble o previa división horizontal, y consiguiendo cancelar el dominio, contradictorio sólo de ellas. d) Si fueron propietarios de la totalidad del edificio por tener éste hoy menos altura construidas, acreditar la demolición de la última planta con la correspondiente licencia municipal. Que el titular dominical del edificio no es de cinco alturas más la planta baja, por lo que el expediente no se puede reanudar el tracto de toda la finca y cancelar todo el dominio, por lo que hay que mantener el segundo defecto. Que en ningún momento se denegó la inscripción por aparecer inscrita la finca a favor de persona distinta. Que no hay discrepancia alguna entre la calificación de la escritura de partición, la certificación expedida y la nota de calificación del testimonio del auto.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 20 y 203 de la Ley Hipotecaria y 285 y siguientes de su Reglamento.

1. Una casa figura en el Registro con la siguiente descripción, de fecha de 1913: «Casa número diez y nueve y veintiuno de la calle de Alfonso octavo de esta Ciudad. Linda Norte con Cerrillo, Sur la calle, Este Gabriel Martínez y Poniente Seminario». En la inscripción 1.ª se dice que tiene una superficie de treinta y dos metros cuadrados. La última inscripción de dominio figura a nombre de don Balbino M.F., si bien figura inscrito «el portal» de dicha casa a favor de doña Petra G.M. y don Basilio A.M.G. según la inscripción 4.ª, fechada en 1884.

Se presenta testimonio del Auto dictado en Expediente de Dominio para reanudación del tracto en que se declara justificado el dominio por el promotor del expediente y que la describe así: «Urbana. Casa en Cuenca en la calle Alfonso VIII, número 20, que consta de planta baja y cuatro plantas más, con un solar de cincuenta y siete metros cuadrados y una superficie construida de doscientos sesenta y cuatro metros cuadrados. Linda, Izquierda entrando, otra casa propiedad de Pedro Martínez Herráiz; por la derecha con otra casa de Cecilio Albendea Escribano; y por la espalda o fondo, con los muros del cerro de Mangana y el asilo de los ancianos desamparados.»

La Registradora suspende la inscripción por los siguientes defectos 1.º) No corresponderse la descripción con la que figura en el Registro; 2.º) Figurar el portal de la casa inscrito a favor de persona distinta de aquella que ha sido tenida como titular registral último

El interesado recurre.

2. Manifiesta el recurrente que, cuando pretendió la inmatriculación por título público de la casa se le dijo que estaba inscrita, dándosele los datos de inscripción de la finca. Pero, acompañándose al Auto que ahora se pretende inscribir el título que se pretendió inmatricular, la nota que la Registradora extendió al pie de aquel título, después de describir la casa tal y como figura inscrita, concluye: «por lo que existe la duda racional de que pueda tratarse de la misma finca o de parte deslindada de la que se pretende inmatricular.»

El primero de los defectos ha de ser revocado, sin perjuicio de la no registración de la ampliación de cabida. El hecho de que sean distintos los linderos no obsta para la inscripción de un expediente de dominio para la reanudación del tracto, ya que en el procedimiento se ha entendido que la finca, con su nueva descripción, es la misma que la que figura inscrita y cuyo tracto se reanuda.

3. El segundo defecto ha de ser confirmado. Aparece un titular registral que, ni él ni sus causahabientes han sido parte en el procedimiento, por lo que la cancelación de su inscripción (consecuencia obligada del expediente de reanudación de tracto) sería contraria al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y, en definitiva, al artículo 24 de la Constitución Española, que proscribiera la indefensión.

Esta Dirección General ha acordado revocar el primero de los defectos y confirmar el segundo.

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, 9 de diciembre de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Cuenca.

612

RESOLUCIÓN de 10 de diciembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña V. y don A.R.M., contra la negativa del Registrador de la Propiedad número uno de Zamora, don Gerardo Vázquez Ruiz del Árbol, a inscribir una escritura de partición de herencia.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Teresa Mesonero Herrero, en nombre y representación de doña V. y don A.R.M., contra la negativa del Registrador de la Propiedad número uno de Zamora, don Gerardo Vázquez Ruiz del Árbol, a inscribir una escritura de partición de herencia.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Zamora, don Antonio Hernández Rodríguez-Calvo, el día 29 de agosto de 2003, don D.T.T. y don O.G.M. en su condición de albaceas contadores-partidores, procedieron a formalizar las operaciones particionales al fallecimiento de don V.R. de las H. El aludido causante falleció en Zamora, el día 6 de mayo de 2003, bajo testamento abierto otorgado el día 19 de agosto de 2002, ante el mismo fedatario bajo cuya fe se formaliza la partición, en el cual, tras declarar que es viudo de sus únicas nupcias y de ordenar unos prelegados, instituye herederos por partes iguales a sus dos hijos y a los dos nietos de un hijo premuerto (estos últimos por estirpes) y nombra albaceas contadores-partidores a don D.T.T. y don P.G.M. «solidariamente, con todas las facultades y la específica de entrega de legados, y con prórroga legal por

diez años». En la escritura de partición antes señalada los dos albaceas contadores-partidores, además de la adjudicación en pago de los legados en la forma ordenada por el testador, liquidan la herencia, adjudicando diecinueve fincas entre los dos hijos del testador y determinadas cantidades en metálico a los dos nietos.

II

Presentada copia autorizada de la escritura en el Registro de la Propiedad número uno de Zamora fue calificada con la siguiente nota: «Previo examen y calificación del precedente documento que se presentó el día 13 de octubre de 2003, motivando el asiento 848 del Diario 139 se retiró a petición del presentante el día 30 de octubre de 2003, aportada para su despacho el día 28 de noviembre de 2003, se observa lo siguiente: Hechos: Los albaceas contadores-partidores en la partición de herencia adjudican los bienes en la siguiente forma: Los inmuebles a dos de los herederos del causante, doña V. y don A. R. M., y a los otros dos herederos, don R. y don J. R. F., se les satisface su cuota hereditaria mediante adjudicación de una cantidad en metálico. Fundamentos de Derecho: Primero.—El citado artículo 1061 del Código Civil dispone «En la partición de la herencia se ha de guardar la posible igualdad, haciendo lotes o adjudicando a cada uno de los coherederos cosas de la misma naturaleza, calidad o especie». En este caso no se guarda la posible igualdad de las adjudicaciones. Segundo.—Las excepciones que se señalan en el artículo 1062 del Código Civil no se dan en la presente partición. Tercero.—Respecto a las facultades de los albaceas es de aplicación lo dispuesto en la Sección Undécima, del Capítulo II, Libro III.—Cuarto.—En cuanto al contador partidor no se dan los requisitos previstos en los artículos 841 y siguientes del Código Civil para el pago en metálico de la porción hereditaria, ya que el citado 841 señala «El testador, o el contador-partidor expresamente autorizado por aquél.»; lo que en el presente caso no se produce. Quinto.—La igualdad a que se refiere el artículo 1061 es predicable claramente respecto a las particiones realizadas por los contadores partidores (Sentencias de 10 de febrero de 1947 y 30 de enero de 1951). El comisario se halla sujeto a la igualdad de la homogeneidad de las adjudicaciones. La sentencia de 14 de diciembre de 1957, impone el deber de guardar la posible igualdad entre los lotes sin que proceda adjudicar todas los bienes a un heredero y satisfacer a los demás su parte en metálico, porque ello constituye un acto de enajenación que escapa a la facultad del contador, y requiere el consentimiento todos los herederos, así también se manifiesta en la Resolución de fecha 10 de enero de 1903. Si el testador quiere facultar al comisario para algo más que una división hecha por tercero tal como la concibe la ley, debe decirlo. Los comisarios contadores partidores cuando el testador no les haya dado facultades especiales han de atenerse para el cumplimiento de su función a las normas generales contenidas en primer término en el artículo 1061 del Código Civil, y procurarán guardar la posible igualdad entre los lotes sin que proceda adjudicar todos los bienes a un heredero y satisfacer a los demás su parte en metálico, porque constituye un acto de enajenación que escapa a las facultades del contador y requiere el consentimiento de todos los herederos, y salvo que esté en los casos del artículo 1062.1 del Código Civil (Resolución de 2 de diciembre de 1964). Calificación: Vistos los referidos Hechos y Fundamentos de Derecho, se deniega la inscripción y no se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. La presente calificación negativa provoca la prórroga del asiento de presentación por el plazo de sesenta días a contar desde la notificación de la presente calificación, conforme a lo previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Contra esta calificación puede interponerse recurso, en el plazo de un mes desde su notificación, en este Registro o en los Registro u oficinas públicas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (artículo 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, reformada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de quince días siguientes a la notificación, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto de 2003. Zamora, 18 de diciembre de 2003. El Registrador. Firmado: Gerardo Vázquez Ruiz del Árbol.»

III

La Procuradora de los Tribunales doña María Teresa M.H., en nombre y representación de doña V. y don A.R.M., interpuso contra la nota de calificación recurso gubernativo en el que alega: Que se ha procurado evitar la división de los bienes que, como consecuencia, disminuirían su valor, y, de otro que se han adjudicado todos los bienes íntegramente y por separado, para evitar posteriores y costosas divisiones. Que el Registrador de la Propiedad cita en apoyo de su negativa una interpretación rígida del artículo 1061 del Código Civil que efectúa la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 1951 y de 14 de diciembre de 1957. Que en la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de enero de 1991, en la que se citan