

6454 *RESOLUCIÓN de 12 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Delval Internacional S.L.», contra la inclusión por parte del Registrador de la Propiedad n.º 1 de Puerto del Rosario, de una anotación preventiva.*

Resolución en el recurso interpuesto por don José Manuel Jiménez del Valle, en representación de «Delval Internacional S.L.», contra la inclusión por parte del Registrador de la Propiedad n.º 1 de Puerto del Rosario, de la anotación preventiva letra E, en la inscripción 1.ª de la finca 23.977 de La Oliva.

Hechos

I

Con fecha 10 de junio de 2004 se inscribe en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Puerto del Rosario, segunda copia de escritura de segregación y compraventa otorgada por la sociedad mercantil «Delval Internacional, S.A.» a favor de la sociedad mercantil «Sincronía 99, S.L.», ante el Notario de Madrid don Francisco Javier Monedero San Martín, el día trece de septiembre de dos mil uno, con el número cuatro mil novecientos diecisiete de su protocolo. La finca matriz, se encuentra inscrita al tomo 706, libro 221, folio 23, finca 951, inscripción 17.ª y la resultante de la segregación se inscribe al folio 100 del tomo 854, libro 286, finca 23.977, inscripción gravada con la anotación preventiva de demanda a favor de doña Rosario, doña Francisca, don José, don Pedro, don Emilio, don Nicasio, doña Teresa, doña Olivia, doña Victoriana, doña María de los Ángeles y don Juan Francisco Perdomo Santana, por onceavos e iguales partes indivisas, al concretarse la anotación preventiva de demanda letra E de fecha doce de abril de dos mil cuatro de la finca matriz, sobre la finca de este número.

II

Con fecha nueve de agosto de dos mil cuatro, don José Manuel Jiménez del Valle, en representación de la mercantil «Delval Internacional, S.A.», interpone recurso gubernativo, con el siguiente contenido: consideraciones fácticas y jurídicas: Primera.—con fecha 13 de septiembre de 2001 fue autorizada por el Notario de Madrid, don Francisco Javier Monedero San Martín (Número de protocolo 4.917) una escritura de segregación y compraventa por virtud de la cual la entidad mercantil de nacionalidad española denominada «Delval Internacional, S.A.», segregaba y vendía a la entidad mercantil denominada «Sincronía 99, S.L.», la finca que se describe a continuación: «URBANA: Parcela o solar en el casco de Corralejo, con fachadas a callejones sin nombre y calle Colón, en el término municipal de La Oliva, en la isla de Fuerteventura (Las Palmas). Identificada catastralmente con el número 07943 01. Ocupa una superficie de ciento sesenta y cinco metros cuadrados. Linda: al norte, con callejón que nace en la calle Almirante Carrero Blanco; al oeste, con callejón que discurre paralelo a la calle Almirante Carrero Blanco; al sur, en línea recta quebrada con la finca identificada catastralmente con el número 0794302, y al este con la calle Colón. Segunda.—Con fecha de 17 de junio de 2002, la calendada escritura pública, junto con una acta de manifestaciones autorizada por el Notario de Puerto del Rosario, don Francisco Bañegil Espinosa con fecha de 13 de marzo de 2002 (número de Protocolo 417), fue presentada a inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Puerto del Rosario, originando el asiento número 1.662 del Diario 45. Tercera.—Con fecha de 12 de julio de 2002, el Registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario (n.º 1) emite calificación por virtud de la cual acuerda denegar la inscripción solicitada, argumentando, en esencia, que no había quedado acreditado el hecho de haberse obtenido la preceptiva licencia de segregación. Cuarta.—Con fecha de 7 de agosto de 2002 (Registro de entrada 171/2002 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Puerto del Rosario), dentro del término de un mes a que se refiere el artículo 326 del la Ley Hipotecaria, don José Manuel Jiménez del Valle, en nombre y representación de la entidad mercantil de nacionalidad española denominada «Delval Internacional, S.A.», interpuso recurso gubernativo frente a la reseñada nota de calificación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Quinta.—A fecha de presentación de este escrito, el solicitante no tiene constancia de que el Recurso Gubernativo a que se acaba de hacer referencia en el apartado anterior haya sido resuelto por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Sexta.—Como quiera que la Dirección General de los Registros y del Notariado sí que resolvió expresamente otros Recursos Gubernativos interpuestos por el solicitante en supuestos de hecho similares al que nos ocupa, y en aplicación estricta de la doctrina emitida por este Centro Directivo, con fecha de 30 de abril de 2004, fue presentada a inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Puerto del Rosario, originando el asiento número 548 del Diario 55, segunda copia de la calendada escritura pública de segregación y compraventa, a la que se acompañaba un acta de manifestaciones autorizada con fecha de 17 de mayo de 2004 (número de protocolo 1.903) por el Notario de Puerto del Rosario don Francisco Bañegil Espinosa. En

dicha acta de manifestaciones se recogía la doctrina emitida por este Centro Directivo en supuestos de hecho similares al que nos ocupa, exponiendo al Registrador la conveniencia de inscribir el documento sin necesidad de esperar a la resolución expresa de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Séptima.—A la luz de las consideraciones expuestas en dicha acta, que como se ha indicado constituían aplicación exhaustiva de la doctrina emitida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en supuestos de hecho similares al que nos ocupa, el Registrador de la Propiedad procedió a inscribir la calendada escritura pública de segregación y compraventa al tomo 854, libro 286 del Ayuntamiento de La Oliva, folio 100, finca número 32.977 e inscripción 1.ª No obstante, en la inscripción de referencia se hacía constar que la misma quedaba gravada por una anotación preventiva de demanda letra E, de fecha 12 de abril de 2004. Octavo.—El presente recurso gubernativo se circunscribe exclusivamente a la improcedencia de la calificación expuesta en lo que se refiere a la existencia de un gravamen consistente en la anotación preventiva de demanda, toda vez que el indicado gravamen tiene fecha de 12 de abril de 2004, cuando lo cierto es que la escritura pública de segregación y compraventa a que tantas veces se ha hecho mención fue presentada a inscripción con fecha de 17 de junio de 2002 (Asiento 1.662 del Diario 45), esto es, con anterioridad incluso a la presentación de la demanda en el Juzgado y, en todo caso, al Auto judicial en cuya virtud se procede a inscribir dicha carga. A nuestro juicio, la mera interposición del recurso gubernativo supone la prórroga del asiento de presentación, puesto que el párrafo 4.º del artículo 327 del Ley Hipotecaria establece que «a efectos de la prórroga del asiento de presentación se entenderá como fecha de interposición del recurso la de su entrada en el Registro de la Propiedad cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre». De esta manera, la cuestión a dilucidar en el presente recurso se circunscribe a concretar si la prórroga del asiento de presentación que ocasiona la interposición del recurso gubernativo se extiende al posterior asiento de presentación de una segunda copia de la misma escritura pública que originó el primero de los asientos, al no tratarse de un nuevo documento, sino de una segunda copia del primero. NOVENO.—La tesis del Registrador de la Propiedad cuya nota de calificación se recurre descansa en lo dispuesto en el párrafo 10º del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, según el cual «la Dirección General deberá resolver y notificar el recurso interpuesto en el plazo de tres meses, computados desde que el recurso tuvo su entrada en el Registro de la Propiedad cuya calificación se recurre. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución se entenderá desestimado el recurso quedando expedita la vía jurisdiccional, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria a que ello diere lugar». Ahora bien, a juicio del recurrente lo dispuesto en dicho precepto constituye una posibilidad que se concede al recurrente de entender desestimado por silencio el recurso interpuesto y acudir, de esta manera, a la vía jurisdiccional, pero en ningún caso constituye una posibilidad para el Registrador de privar al recurrente de su derecho a obtener una resolución expresa, y menos aún de considerar cancelada la prórroga del asiento de presentación, pues lo contrario supone una interpretación extensiva efectuada en perjuicio del solicitante que vulnera, además, el principio registral de tracto sucesivo. Ha de tenerse en todo momento presente que el documento presentado a calificación es el mismo en ambos asientos. En el segundo de los asientos de presentación no se procede a subsanar defectos que hubieran sido apreciados por el Registrador de la Propiedad en la primera calificación, lo único que se acompaña es una acta de manifestaciones que no constituye un documento cuya calificación se pretenda, sino un documento en el que se realizan una serie de consideraciones a propósito de anteriores resoluciones dictadas por este Centro Directivo en supuestos de hecho similares al que nos ocupa, tratando con ello de evitar la necesidad de esperar por una resolución expresa por parte de la Dirección General de los Registros y del Notariado. El Registrador de la Propiedad optó por considerar la presentación de la segunda copia de la escritura pública cuya calificación se pretendía como un asiento autónomo o, en todo caso, como un nuevo asiento por haberse producido la caducidad dela anterior, toda vez que había transcurrido el plazo del que disponía la Dirección General para resolver de forma expresa, lo cual supone, a juicio del recurrente, una clara conculcación del principio de tracto sucesivo. Este Centro Directivo ya ha advertido en alguna ocasión (Vid. resolución de 10 de junio de 2003) que en la nueva regulación del recurso gubernativo establece la Ley Hipotecaria (cfr. art. 327 párrafos 6º y 7º) que el Registrador, a la vista del recurso y de las alegaciones presentadas, podrá rectificar o mantener la calificación. Por ello, si los defectos alegados se subsanan al tiempo de la presentación del recurso, dicha subsanación debe tener la eficacia de la rectificación de la repetida calificación, con lo que el asiento a tener en cuenta a los efectos que nos interesan deberá ser el original, y no el correspondiente al momento de la presentación de la segunda copia de la escritura. Como ha señalado este Centro Directivo en resolución de 3 de marzo de 1983, «no existe incorrección en el planteamiento del recurso por ser único contra la calificación de dos documentos con distinta presentación, pues aunque esto sea así, ambos títulos constituyen un todo por la íntima relación existente entre ellos, pues la segunda escritura es una consecuencia de la primera, por lo que razones de celeridad y economía acon-

sejan darle este tratamiento, como reiteradamente ha apuntado este Centro Directivo». Por todo lo expuesto solicito a la Dirección General de los Registros y del Notariado: que teniendo por presentado este escrito con los documentos acompañados, se sirva admitido, tener por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación del Registrador de la Propiedad n.º 1 de Puerto del Rosario de fecha 10 de junio de 2004, exclusivamente por lo que respecta a la inclusión en la inscripción correspondiente de la carga consistente en anotación preventiva de demanda letra E y, previos los oportunos trámites, se sirva acordar la revocación de la citada calificación en el precitado aspecto, ordenando la cancelación del indicado gravamen. Por ser de justicia que pido, en Puerto del Rosario, para Madrid, a 5 de agosto de 2004. Firmado: don José Manuel Jiménez del Valle.

III

Con fecha cuatro de agosto de dos mil cuatro, el Registrador de la Propiedad número uno de Puerto del Rosario, don José Manuel Muñoz Roncero emitió informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 82 de la Ley Hipotecaria y 111 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, no procede admitir el recurso por cuanto que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales (artículo 1.3 Ley Hipotecaria) por lo que no cabe su rectificación por vía de recurso gubernativo (artículo 40 y 82 Ley Hipotecaria). El artículo 66 de la Ley Hipotecaria sólo prevé este recurso contra la calificación hecha por el Registrador en la que se suspenda o deniegue el asiento solicitado, pero no contra los asientos mismos que el Registrador practique en el ejercicio de su función.

Por todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado inadmitir 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, 12 de febrero de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 1 de Puerto del Rosario.

6455

RESOLUCIÓN de 16 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Jacinta Compta Casas frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar n.º 2 a inscribir escritura de rectificación de otra de adición de inventario.

Resolución en el recurso gubernativo interpuesto por doña Jacinta Compta Casas frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar n.º 2, don Nicolás Nogueroles Peiró, a inscribir escritura de rectificación de otra de adición de inventario.

Hechos

I

En escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Antonio Gracia Vidal el 16 de junio de 2003, los herederos de doña Carmen C. L., rectifican el contenido de una escritura anterior, de partición de herencia, otorgada por el Notario de Barcelona, don Luis Roca-Sastre Muncunill, el día 28 de enero de 1976, en la que procedían a dividir una finca en cuatro. En dicha escritura manifestaron que si bien la finca de origen reconoce registralmente una superficie resto de 8075 m², este resto era «totalmente inexistente en la actualidad en el patrimonio de la causante, ignorando aquí los otorgantes la causa jurídica o técnica de tal hecho».

En la mencionada escritura de rectificación, los otorgantes reconocen que en la primera escritura, y «por omisión involuntaria no se hizo constar una pieza de tierra que también pertenecía al caudal relicto de la causante» de 625,41 m².

II

La citada escritura y otra de la misma fecha, de venta del resto de la finca a favor de doña Jacinta Compta Casas se presentaron en el Registro de la Propiedad de Lloret de Mar n.º 2, con fecha 16 de julio de 2003. Y fueron calificados negativamente el 4 de agosto de 2003, dejándose como defectos en la nota de calificación: 1. Estar inscritas las fincas a favor de

terceras personas y faltan el consentimiento de todos los titulares actuales. 2. Faltar la licencia para la división. Con fecha 13 de septiembre de 2003 se solicitó calificación sustitutoria, y el Registrador sustituto, en nota de 17 de septiembre de 2003, confirma el 2.º defecto y no confirma el 1.º y en su lugar añade como nuevo defecto «falta de tracto». El 24 de octubre de 2003, caducó el asiento de presentación sin que la hoy recurrente aportase los documentos solicitados ni pidiese anotación preventiva por defecto subsanable.

El 19 de agosto de 2004 se vuelven a presentar y fueron objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Lloret de Mar número dos. Hechos: Primero: Se presenta escritura de rectificación autorizada por el Notario de Barcelona, don Antonio Gracia Vidal, el día dieciséis de julio de dos mil tres, acompañada de los siguientes documentos; escritura de inventario autorizada por el Notario de Barcelona don Luis Roca-Sastre Muncunill el veintiocho de enero de mil novecientos setenta y seis, con el número de protocolo trescientos cincuenta y uno, este último instrumento público es una copia librada por don Juan José López Burniol archivero general de protocolos del Distrito Notarial de Barcelona a petición de Araceli F. del R. el 30 de diciembre de 2002 y escritura de adición de inventario autorizada por el notario de Barcelona don Luis Roca-Sastre Muncunill el tres de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro con el número de protocolo tres mil cuatrocientos setenta y uno. Segundo: En la escritura de rectificación comparecen don Antonio F. C., doña Concepción D. R., doña María-Araceli F. del R. y doña Elena F. del R. y dicen que la finca registral 846 del archivo común de Lloret de Mar se dividió en cuatro fincas que posteriormente en otra escritura de treinta y uno de octubre de mil novecientos setenta y nueve autorizada por don Luis Roca-Sastre-Muncunill número de protocolo 4835 se adicionó la existencia de una quinta finca y los entonces comparecientes Jorge y Antonio F. C. y doña María-Araceli y doña Elena F. del R. manifestaron "... se hace constar asimismo, a los efectos oportunos, que si bien la finca de origen reconoce registralmente una superficie resto después de las segregaciones inscritas de 10.987,01 metros cuadrados, según se ha consignado y que la suma de las superficies de las cinco registrales constituidas de dicho resto efectivo, según se describen en la calendarada escritura de inventario y en la presente, es en junto de 2.912 metros cuadrados, la diferencia acusada de 8.075 metros un decímetro cuadrado, es sea como fuere, totalmente inexistente en la actualidad dentro del patrimonio de la causante, ignorando aquí los otorgantes la causa jurídica o técnica de tal hecho". La escritura de rectificación mencionada no se acompaña. Don Jorge F. C. esposo de Concepción D. R. falleció el cuatro de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro, la aceptación de la herencia tuvo lugar en la escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Luis Roca-Sastre Muncunill el día tres de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro número de protocolo 3471. Tercero: En el exponendo IV de la escritura de rectificación manifiestan que "...a pesar de la rotunda declaración entrecomillada hecha en la mentada escritura 4835, manifiestan que en la misma por omisión involuntaria no se hizo constar una pieza de tierra que también pertenecía al caudal relicto de doña Carmen C. Ll. dicha pieza de tierra, procede de la finca mentada n.º 846 y es una de las en que se dividió la misma. O sea, que realmente, la finca 846 se dividió en otras tres con casa edificada y tres, son tan solo terreno". Cuarto: Los comparecientes en la escritura de rectificación se adjudican la finca antes descrita y doña Concepción D. R. manifiesta que rectifica la escritura número 3471, antes mencionada, incluyendo dos sextas partes de la finca de 625,41 metros. Quinto: La escritura de veintiocho de enero de mil novecientos setenta y seis autorizada por el Notario don Luis Roca-Sastre Muncunill número trescientos cincuenta y uno se testimonia literalmente el testamento de Carmen C. Ll. quien instituyó heredero además de a sus hijos a sus nietas Araceli y Elena F. C. Sexto: En el Registro de la Propiedad consta nota al margen de la finca 846 en la que se dice que se ha dividido en cinco fincas, las registrales 14683 a 14687, quedando un resto de 8.534 m² que los titulares declaran totalmente inexistente. Séptimo: La finca registral 14.683 del archivo común actualmente trasladada 2109 está inscrita a favor de doña Valentina A. G. y don Higinio M. F., con carácter ganancial, la 14684 del archivo común está inscrita a favor de doña María Teresa B. G., la finca 14686 del archivo común actualmente trasladada a la 1286 está inscrita a favor de doña Julia R. A., y la finca 14687 del archivo común está inscrita a favor de doña Concepción L. P. y don Fritz G. A., con carácter ganancial. Octavo: En la escritura de agrupación autorizada por el Notario de Barcelona, don Antonio Gracia Vidal de fecha veintisiete de julio de dos mil cuatro, protocolo número 2400, presentada con el número 1095/7 Diario, se acompaña certificación de licencia firmada únicamente por el Secretario del Ayuntamiento de Lloret de Mar. Fundamentos de derecho: Primero: No basta para desestimar lo consignado en anteriores escrituras e inscrito en el Registro una simple manifestación sin aportar prueba fehaciente del error padecido. Existe una declaración que contradice otra anterior de las mismas personas reflejada no sólo en escritura sino también inscrita en el registro. Arts. 1 y 40 de la L.H., Resoluciones DGRN de 10 de Marzo de 1978 y 26 de Noviembre de 1992. Segundo: No basta solo el consentimiento de los herederos que pusieron en duda su propia