

Dicha integridad en la exposición de los argumentos sobre los que el Registrador asienta su calificación es requisito *sine qua non* para que el interesado o legitimado en el recurso (artículo 325 de la Ley Hipotecaria) pueda conocer en su totalidad los razonamientos del Registrador, permitiéndole de ese modo reaccionar frente a la decisión de éste.

Por ello, en las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de enero, 8 de febrero, 3 de marzo y 17 de noviembre de 2003 y 3 de enero de 2004, se expresó que el contenido del informe del Registrador debía reducirse a cuestiones de mero trámite, pues ésta es la única finalidad del mismo, sin que quepa adicionar argumento alguno. Cabe añadir, en este punto (y como ha sido puesto de relieve en otras Resoluciones más recientes citadas en los «Vistos» de la presente), que el informe del Registrador tampoco debe utilizarse como réplica a los argumentos utilizados por el recurrente en su recurso y que, obviamente, no se constituye en una suerte de contestación a la demanda. Cuando este Centro Directivo se está refiriendo a cuestiones de mero trámite, quiere expresar que en dicho informe habrán de incluirse aspectos tales como: fecha de presentación del título calificado y las incidencias que hayan podido existir; por ejemplo, que dicho título se retiró para ser subsanado o para pago de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico sujeto a inscripción; fecha de calificación del título y de notificación a los interesados en éste, etcétera.

En consecuencia, el informe del Registrador no tiene ni debe tener por contenido defender la nota de calificación a la vista del recurso del Notario, exponiendo nuevos argumentos, pues con tal forma de actuar se está privando al recurrente del conocimiento íntegro de las razones por las que el funcionario calificador decidió no practicar el asiento solicitado.

En suma, el momento procedimental único e idóneo en el que el Registrador ha de exponer todos y cada uno de los argumentos jurídicos que motivan su decisión es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), sin que al emitir el referido informe deba motivar con fundamentos de derecho su decisión de mantener la suspensión o denegación de la inscripción, como si se tratara de una especie de recurso de reposición. De ahí que, conforme al artículo 327, párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria, no sea la decisión de mantener la calificación lo que haya de notificarse a los interesados, sino únicamente la de rectificar dicha calificación con la consiguiente inscripción del título; y, según el párrafo octavo del mismo artículo, la falta de emisión en plazo del referido informe del Registrador no impide la continuación del procedimiento hasta su resolución.

La conclusión de cuanto antecede es que no puede tenerse en cuenta las alegaciones del Registrador contenidas en su informe, en cuanto exceden del ámbito material propio de éste a tenor de la normativa vigente y de las reiteradas Resoluciones de este Centro Directivo.

3. La cuestión objeto de este recurso ha sido abordada en innumerables ocasiones por este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los Vistos). Así, según el fundamento de derecho quinto de las Resoluciones de 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre de 2004, cuyo contenido se ha reiterado en las de 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero de 2005, 21, 22 y 23 de febrero de 2005, «para que pueda entenderse válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio, una calificación si se prefiere, acerca de la suficiencia de las facultades contenidas en el mandato representativo para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquellas facultades que se pretenden ejercitar. Obviamente, las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia; que tal juicio se ha referido al acto o negocio jurídico documentado o a las facultades ejercitadas; que se han acreditado al Notario dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación que deberá comprender, al menos, el nombre o denominación social del poderdante y del apoderado, el nombre del Notario autorizante, la fecha del documento, el número de protocolo y su vigencia.

Las obligaciones para el Registrador son también palmarias puesto que deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste y de la calificación que hace el Notario congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Por último, en el ejercicio de esa función calificadora el Registrador no podrá, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento auténtico del que nacen las facultades representativas; o que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico del que nacen las facultades representativas; igualmente, no podrá acudir a ningún medio extrínseco de calificación. La razón esencial por la que el Registrador ha de sujetarse en su función a lo que

resulte del título presentado se deriva de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2 del Código de Comercio, pues de su simple lectura se advierte que en el ejercicio de su función pública el Registrador tiene tasados los medios de calificación siendo los mismos dos: el título presentado a inscripción y los asientos del Registro del que sea titular, lo que resulta plenamente armónico y coherente con la presunción de integridad y veracidad que se atribuye al documento público notarial ex artículo 17 bis de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862».

4. Llegados a este punto debe analizarse si el recurso interpuesto debe ser o no estimado.

Examinado el título presentado a calificación se observa que el Notario ha reseñado adecuadamente los documentos de los que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta los mismos son poderes conferidos, mediante sendas escrituras públicas, autorizadas por el Notario que se identifica, añadiendo la fecha del respectivo poder, el número de protocolo y los datos de inscripción en el Registro Mercantil; así mismo se expresa que las apoderadas aseveran la íntegra subsistencia de la representación que ejercitan (aseveración esta última que, por lo demás, no es imprescindible, según la doctrina de este Centro Directivo –cfr., por todas, la Resolución de 28 de mayo de 1999–, pues aparte que no hay norma que lo imponga, y su inclusión en las escrituras se debe más bien a una práctica reiterada, bien puede entenderse implícita en la afirmación de su cualidad de apoderado que hace el representante en el momento del otorgamiento). Nada hay que objetar, pues, a la existencia y regularidad de las reseñas.

Respecto del juicio de suficiencia el Notario expresa en el título lo siguiente: «Tengo a la vista copia autorizada e inscrita de las citadas escrituras de apoderamiento y, en su virtud de conformidad con lo dispuesto por el art. 98.1 de la Ley 28/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales administrativas y de orden social, yo, el Notario, Hago constar que, a mi juicio, según resulta de los documentos auténticos reseñados, los/las comparecientes tienen facultades suficientes para formalizar cartas de pago y cancelación de hipoteca de préstamos concedidos con garantía hipotecaria y los demás pactos complementarios contenidos en esta escritura pública».

Resulta evidente que el juicio de suficiencia contenido en la escritura es congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el mismo contenido de éste, ya que se trata de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

Así las cosas, el recurso debe ser estimado en su integridad, ya que el Notario ha cumplido fielmente con sus obligaciones –reseñar el documento auténtico del que nacen las facultades representativas y emitir un juicio de suficiencia de éstas que resulta coherente con el negocio jurídico documentado.

Carecen, por tanto, de virtualidad alguna los obstáculos manifestados por el Registrador, ya que atendidos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario no tiene por qué reseñar en modo alguno el contenido del documento del que nacen las facultades representativas; en idéntico sentido, no puede el Registrador exigir que se le acompañe documento alguno, pues con tal actuación está infringiendo los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 17 bis de la Ley del Notariado, al tener que ejercer su función calificadora por lo que resulte del título y de los asientos del Registro, sin acudir a medios extrínsecos de calificación; por último, el juicio de suficiencia del Notario está suficientemente motivado, ya que resulta congruente con el contenido del negocio jurídico documentado en el título, siendo este aspecto capital el que debería haber calificado el Registrador, esto es, si es congruente el juicio de suficiencia emitido por el Notario con el contenido del título, examinado el negocio jurídico concluido.

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, 16 de marzo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de San Bartolomé de Tirajana.

## 6479

*RESOLUCIÓN de 17 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por los síndicos de la quiebra voluntaria de «Nueva Comarcal de Reus, S.L.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valls a practicar una anotación de quiebra.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Benito Agüera Marín, Agustín Barrera Navarro y Fernando Fernández Castillo, en su condición de síndicos de la quiebra voluntaria de «Nueva Comarcal de Reus, S.L.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valls, doña María Concepción Iborra Grau, a practicar una anotación de quiebra.

## Hechos

### I

El Juzgado de Primera Instancia n.º 44 de Madrid libró al Registro de la Propiedad de Valls mandamiento a fin de que procediera a la anotación de los Autos de declaración de quiebra de fecha 19 de Abril de 2002 y de fijación de la retroacción de fecha de 11 de Junio de 2002 de «Nueva Comarcal de Reus, S.L.», en las fincas registrales, números 585-1.º, 5.869, 3.797 y 4.492 de dicho Registro.

### II

Presentado el expresado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Valls, fue calificado con la siguiente nota: «Presentado el pasado día 6 con el asiento de presentación 50 del Diario 136, en este Registro de la Propiedad el mandamiento del Juzgado de Primera Instancia del Juzgado N.º 44 de los de Madrid de fecha 19 de julio de este año, dictado en los autos de Quiebra 133/2002 en el que se ordena la anotación preventiva de la declaración de quiebra de Nueva Comarcal de Reus SL y la constancia de la fecha de retroacción de la misma sobre las fincas 585 del Ayuntamiento del Mila, y 5869, 3797 y 4492 del Ayuntamiento de Alcover, y calificado en el plazo legal, se deniega la anotación ordenada porque las referidas fincas no constan inscritas a favor de la quebrada. Y ello de acuerdo con los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Hechos: Primero.—La registral 5869 del Ayuntamiento de Alcover y 585 del Ayuntamiento del Mila son la misma finca en dos términos municipales y estaba inscrita a favor de la quebrada en la inscripción 4.ª de fecha 17 de febrero de 1999. En virtud de escritura otorgada ante el Notario de Reus, Don Pedro Carrión García Parada, el día 11 de febrero de 1999 se vendió a la Compañía Mercantil El Mila del Camp, SL. Inscribiéndose el 10 de marzo de 1999 en la inscripción 5.ª A su vez esta última vendió en escritura otorgada ante el mismo Notario citado el día 27 de septiembre de 2001 a la Compañía Mercantil Granja Martorell SL causando la inscripción 8.ª de fecha 29 de noviembre de 2001. Es por tanto el titular registral vigente subadquirente de quebrado. Segundo.—La registral 3797 figura inscrita a favor del Institut Catala de Credit Agrari en la inscripción 11.ª de fecha 18 de diciembre de 2003 practicada en virtud de testimonio del auto de adjudicación expedido por el Juzgado de Primera Instancia N.º 4 de los de Reus de fecha 1 de octubre de 2001 recaído en los autos del procedimiento judicial sumario 196/1997 en los que se ejecutó la hipoteca que el referido Institut Catala de Credit Agrari tenía inscrita a su favor en la inscripción 7.ª de fecha 12 de diciembre de 1995, y por tanto anterior a la adquisición que la ahora quebrada Nueva Comarcal de Reus SL hiciera de esta finca que se verificó en escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Reus Don Pedro Carrión García Parada de fecha 13 de noviembre de 1998 y que causo la inscripción 8.ª de esta finca de fecha 17 de febrero de 1999 que se canceló con ocasión de la referida adjudicación. Tercero.—La finca 4492 figura inscrita a favor de tercera persona distinta del quebrado sin que en ningún momento de su historia registral le haya pertenecido. A la vista de lo dispuesto en los artículos 20, 42, 73, 82 y 132 de la Ley Hipotecaria; 142, 166-4.ª, 174 del Reglamento Hipotecario, SSTS 17 de marzo de 1985 y 28 de septiembre de 1998 y RRDGRN 14 y 31 de diciembre de 1960, 28 de febrero de 1977, 24 de enero de 1979, 28 de julio de 1988 y 7 de noviembre de 1990, cabe concluir lo siguiente: I. En todas las fincas. La razón por la cual no puede acceder la anotación de quiebra al Registro es el principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y que cierra los libros del Registros en los casos de que el titular registral es persona distinta. Además en este caso para la anotación de quiebra el artículo 73 de la Ley Hipotecaria, que la regula las de incapacidad en general y que le es aplicable, presupone la previa inscripción de la finca a favor de la persona directamente afectada. No consta que los titulares registrales de las distintas fincas hayan sido demandados, lo cual hace que nos se cumpla el principio de tutela judicial efectiva que proclama el artículo 24 de la Constitución y que está relacionado en su fundamento último con el principio hipotecario del tracto sucesivo. Esta razón es aplicable a todas las fincas pero se analizan a continuación otras que concurren cumulativamente en las distintas fincas. II. En cuanto a las registrales 5869 de Alcover y 585 de El Mila figura inscrita a favor de un subadquirente, es decir que compró al que adquirió del quebrado. Este es un caso idéntico al de las RRDGRN de 28 de julio de 1988 y de 7 de noviembre de 1990 y en la de 1988 literalmente se dice que «Apareciendo los bienes inscritos a favor de personas distintas del quebrado —en este caso concreto, adquirentes de quienes, a su vez adquirieron del quebrado— habrá de rechazarse la anotación solicitada. «y que la cancelación de los asientos posteriores practicados a favor de los adquirentes posteriores del quebrado, incluidos en el periodo de retroacción, cuando no concurre su consentimiento voluntariamente prestado, no podrá declararse sino por resolución judicial firme dictada en proceso que haya sido debidamente entablado contra los titulares afectados dándose así satisfacción tanto al principio de salvaguarda judicial de los asientos como la principio constitucional de protección jurisdiccional de los pro-

prios derechos (Art. 24 de la Constitución, 1, 20 y 82 de la Ley Hipotecaria y 174 de su Reglamento)». III. En cuanto a la finca 3797 además de figurar inscrito a favor de un tercero, éste lo adquirió en venta forzosa (ejecución hipotecaria) por lo que no estaría alcanzado por la nulidad de la retroacción según STS 28 de septiembre de 1998, la ejecución hipotecaria (que es aislada del procedimiento concursal según el art 916 del Código de Comercio y 132 de la Ley Hipotecaria) de una hipoteca anterior a la compra por parte de la quebrada y en la que no fue deudora la quebrada sino el titular registral anterior a la misma que le vendió esta finca. Son pues cuatro las razones concurrentes para oponerse a la anotación además del tracto sucesivo: 1. La inscripción a favor del actual titular trae causa de una hipoteca anterior a la fecha de la compra por el quebrado. 2. La ejecución de la hipoteca es por una deuda que no es del quebrado sino de su transmitente. 3. Es un procedimiento de ejecución hipotecaria que no está por tanto afectado por el concursal. 4. Se trata de una adquisición por una venta forzosa. IV. En relación a la registral 4492 no cabe añadir más, pues nunca fue propiedad de la quebrada. Se hace constar que al tratarse de una nota denegatoria, no hay lugar a la anotación de suspensión por defecto subsanable a que se refiere el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. La presente calificación negativa da lugar a la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días hábiles a contar desde la última notificación de la calificación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentado en el plazo de un mes a contar de la fecha de notificación de esta nota en el propio Registro de la Propiedad, según el artículo 327 de la Ley Hipotecaria vigente y lo establecido en el Título XIV de la Ley Hipotecaria vigente, título añadido en la Ley de Acompañamiento 24/2001, de 27-XII de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, sin perjuicio que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto de acuerdo con el cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, según las reglas del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Valls, a 25 de agosto de 2004.—La Registradora, Fdo: María Concepción Iborra Grau.

### III

Don Benito Agüera Marín, Agustín Barrera Navarro, Francisco Fernández Castillo, en su condición de síndicos de la quiebra voluntaria de la entidad mercantil «Nueva Comarcal de Reus, S.L.», interpusieron recurso gubernativo contra la citada calificación, y alegaron: Que la anotación de las resoluciones judiciales ordenada por el Juzgado no supone infracción alguna al principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ya que debe tenerse en cuenta que el titular registral existente a la fecha de la retroacción de la quiebra y en dicha fecha el titular registral era la sociedad quebrada, que la nulidad absoluta y radical de las transmisiones de las fincas que forman parte del patrimonio de la entidad quebrada con posterioridad a la fecha de la retroacción de la quiebra afecta a todos los titulares sucesivos de las fincas, sin tampoco infringirse el principio de tracto sucesivo, salvo que en el caso de que en la fecha de retroacción de la quiebra la finca hubiese ya salido del patrimonio de la quebrada, pues no cabe la protección de tercero registral de buena fe. (Sentencias Tribunal Supremo de 17 de marzo de 1.998, 28 de octubre de 1996, 26 de julio de 2001, ente otras). Que no cabe alegar el artículo 24 de la Constitución Española para denegar la anotación, al contrario, ya que la anotación no modifica inscripción alguna sino que advierte a posibles futuros terceros interesados en las fincas de una situación real que si puede afectarles, confirmada judicialmente.

### IV

Don Pere Martorell, en nombre de la Granja Martorell, adquirente de la finca objeto del recurso, alegó que adquirió la finca de buena fe, desconociendo la existencia de procedimiento judicial alguno y a más abundamiento, la quiebra se instó tres años después de la compra de la finca. Que se pide que en su día se dicte resolución confirmando la calificación de la Registradora.

### V

La Registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 878.2 del Código de Comercio, 11, 20, 34, 38, 40, 66 Y82 de la Ley Hipotecaria y 142, 166 y 174 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de julio de 1988, 8 Y14 de noviembre de 1990, 8 de noviembre de 1991 y 23 de marzo de 2000.

1. Se presenta en el Registro mandamiento dictado en Autos de quiebra en el que se ordena tomar anotación preventiva de quiebra sobre

determinadas fincas, así como la constancia de la fecha de la retroacción de dicha quiebra.

La Registradora deniega la práctica de la anotación por hallarse las fincas inscritas a favor de terceras personas. Los síndicos recurren respecto de una de las fincas.

2. El recurso no puede ser estimado. Como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), la anotación de la declaración judicial de quiebra, prevista en los artículos 142 y 166, 4º, del Reglamento Hipotecario, exige, por imperativo del principio registral de tracto sucesivo (art. 20 de la Ley Hipotecaria), que los bienes que hayan de soportada se hallen inscritos a favor del quebrado. Apareciendo éstos inscritos a favor de personas distintas –en el caso concreto, adquirentes de quienes, a su vez, adquirieron del quebrado–, habrá de rechazarse la anotación solicitada. No puede estimarse la alegación de que al haberse verificado tales transmisiones con posterioridad a la fecha de retroacción de la quiebra, se hallan afectadas por la nulidad derivada del artículo 878, 2º del Código de Comercio y, de que, en consecuencia, dado su carácter radical y absoluto, procede la cancelación automática de los respectivos asientos con la sola presentación del auto declarativo de la quiebra, desapareciendo el obstáculo derivado de la exigencia de tracto sucesivo. Sin analizar ahora la cuestión de la armonización entre el precepto citado y el mecanismo protector recogido en la Ley Hipotecaria respecto de los terceros que reúnan los requisitos del artículo 34 de dicha Ley, es lo cierto que la cancelación de los asientos practicados en favor de los adquirentes posteriores del quebrado incluidos en el período de retroacción, cuando no concurre su consentimiento voluntariamente prestado, no podrá decretarse sino por resolución judicial firme dictada en proceso que haya sido debidamente entablado contra los titulares afectados, dándose así satisfacción tanto al principio registral de salvaguardia judicial de los asientos como al principio constitucional de protección jurisdiccional de los propios derechos (artículos 24 de la Constitución Española 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, y 174 de su Reglamento).

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, 17 de marzo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Valls.

**6480** *RESOLUCIÓN de 18 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María del Carmen de Luis Romero, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo n.º 2, a cancelar una inscripción.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María del Carmen de Luis Romero, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo n.º 2, don Francisco-Javier Sáenz Villar, a cancelar una inscripción.

### Hechos

#### I

Con fecha 29 de julio de 2004, se presenta en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo n.º 2, instancia de doña María del Carmen de Luis Romero, en la que solicita la cancelación de la inscripción de una finca que consta a favor de su esposo (del cual se encuentra en trámites de separación), como bien privativo, el cual había adquirido el solar por donación de sus padres.

#### II

Presentada la anterior solicitud en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo n.º 2, fue calificado con la siguiente nota: «Don Francisco Javier Sáenz Villar, Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo n.º 2, en relación con el escrito de impugnación de calificación e inscripción presentado por doña María del Carmen de Luis Romero. remite a V.I. el siguiente informe: Hechos: La citada señora presenta escrito de recurso solicitando la rectificación de la calificación de una escritura publica que causo la correspondiente inscripción V la cancelación ésta. I. La finca cuya inscripción se pretende cancelar esta inscrita a favor de don Moha-

med A. A. por título de donación que le hicieron sus padres según la inscripción cuarta. Dicho señor por escritura autorizada por el Notario de Madrid Sr. Monedero San Martín el 2/4/2004 declaro una obra nueva de una vivienda Quedado el título de adquisición figura inscrita con carácter privativo que causó la inscripción quinta. Fundamentos de derecho: El recurso gubernativo no es el medio adecuado para lograr la cancelación de los asientos al estar estos bajo la salvaguardia de los Tribunales según el art. primero de la Ley Hipotecaria. siendo este criterio confirmado por la D.G.R. y N. En múltiples resoluciones señalando entre otra, las de 6/2/99 y 15/11/2000. II. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria no puede admitirse la interposición del recurso al no haberse denegado o suspendido la inscripción de título alguno. III. A los efectos de la resolución que pueda recaer se adjunta nota simple de la última inscripción de dominio. Colmenar Viejo a 12 de agosto de 2004. El Registrador de la Propiedad. Firma ilegible.»

#### III

Doña María del Carmen de Luis Romero interpuso recurso gubernativo contra la citada calificación, y alegó: Que la vivienda inscrita a nombre de su esposo constituye el domicilio familiar y se ha construido con dinero del matrimonio (dinero ganancial) siendo falso que para la edificación se utilizó dinero privativo del cónyuge donatario. Que como fundamentos de derecho hay que señalar los artículos 1347, 1357 y 1361 del Código Civil y 95 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

#### IV

El Registrador informó mediante escrito de 12 de agosto de 2004 y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40 Y 66 de la Ley Hipotecaria, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 8 de marzo de 1988, 23 de abril de 1990, 7 de noviembre de 1991, 25 de mayo de 1993, 19 de junio de 1999 y 15 de enero de 2000.

1. Una finca aparece inscrita en el Registro a favor de don SAH, con carácter privativo, en cuanto al solar por donación de sus padres y en cuanto a la construcción, por haber hecho la misma a sus expensas.

Se presenta instancia suscrita por quien dice ser la esposa de dicho titular registra solicitando se cancelen tales inscripciones por ser nulos los títulos en que se fundan. El Registrador deniega, recurriendo la interesada.

2. Como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), cuando una inscripción ha sido realizada, por haber sido el título calificado positivamente, sea la calificación acertada o no, el asiento practicado queda bajo la salvaguardia de los Tribunales. Por ello el recurso gubernativo no es la vía adecuada para la rectificación, sino que habrá de acudir a los procedimientos señalados en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Las restantes afirmaciones que hace la recurrente sobre la procedencia del dinero y el carácter de vivienda habitual de la familia de la finca debatida tienen su encaje en la vía judicial ya iniciada.

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 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Colmenar Viejo.

**6481** *RESOLUCIÓN de 21 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Andrés Busian Kemkach Mohamade, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sigüenza a inscribir un testimonio de auto de liquidación de la sociedad de gananciales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Andrés Busian Kemkach Mohamade, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sigüenza, doña M.ª Aurora Sacristán Crisanti, a inscribir un testimonio de auto de liquidación de la sociedad de gananciales.