

Debe decir:

SAMIR DE LOS CAÑOS	ALISTE.
SAN AGUSTÍN DEL POZO	CAMPOS LAMPREANA.
SAN CEBRIÁN DE CASTRO	CAMPOS LAMPREANA.
SAN CRISTÓBAL DE ENTREVÍÑAS	BENAVENTE SUR.
SAN ESTEBAN DEL MOLAR	VILLALPANDO.
SAN JUSTO	SANABRIA.
SAN MARTÍN DE VALDERADUEY	VILLALPANDO.
SAN MIGUEL DE LA RIBERA	GUAREÑA.
SAN MIGUEL DEL VALLE	BENAVENTE SUR.
SAN PEDRO DE CEQUE	TERA.
SAN PEDRO DE LA	ZAMORA NORTE.
SAN VICENTE DE LA CABEZA	ALISTE.
SAN VITERO	ALISTE.
SANTA CLARA DE AVEDILLO	CORRALES.
SANTA COLOMBA DE LAS MONJAS	BENAVENTE SUR.
SANTA CRISTINA DE LA POLVOROSA	BENAVENTE NORTE.
SANTA CROYA DE TERA	TERA.
SANTA EUFEMIA DEL BARCO	CARBAJALES.
SANTA MARÍA DE LA VEGA	BENAVENTE NORTE.
SANTA MARÍA DE VALVERDE	TÁBARA.
SANTIBÁÑEZ DE TERA	TERA.
SANTIBÁÑEZ DE VIDRIALES	VIDRIALES.
SANTOVENIA	BENAVENTE SUR.
SANZOLES	ZAMORA SUR.
TÁBARA	TÁBARA.
TAPIOLES	VILLALPANDO.
TORRE DEL VALLE (LA)	BENAVENTE NORTE.
TORREGAMONES	SAYAGO.

En la página 7933 -, donde dice:

«Listado de Municipios Anexo Ii»

Debe decir:

«Listado de Municipios Anexo II»

Madrid, 20 de abril de 2005.-El Presidente, Benigno Varela Auatrán.

8336

RESOLUCIÓN de 17 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Euroactivos Inmobiliarios, S.L.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Pozuelo de Alarcón, a inscribir una escritura de compraventa y actas de notificación y de requerimiento.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Alfonso Larraz Istúriz, en nombre de «Euroactivos Inmobiliarios, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón, don Hortensio Saavedra Queimadelos, a inscribir una escritura de compraventa y actas de notificación y de requerimiento.

Hechos

I

El 8 de octubre de 2003, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, don Andrés de la Fuente O'Connor, determinadas sociedades venden a «Euroactivos Inmobiliarios, S. L.» una vivienda unifamiliar, sita en Pozuelo de Alarcón, que compra, subrogándose en el préstamo hipotecario. La vivienda, según afirman los vendedores, se encuentra arrendada. En la estipulación tercera se dice que los señores comparecientes requieren al Notario para que se notifique al arrendatario de la finca transmitida el otorgamiento de la escritura en la dirección que se cita y que el requerimiento se cumplirá mediante entrega de copia autorizada de la misma a efectos del derecho de retracto, que podrá ejercitarse durante los sesenta días naturales contados a partir de la notificación, ya que el contrato de arrendamiento se rige por el Texto Refundido de 1964.

El 23 de octubre de 2003, el Notario de Pozuelo de Alarcón, don Antonio Pérez Sanz autorizó acta de notificación de la escritura antes referida, en la que hace constar que en el día de la fecha, siendo las diecinueve horas y cuarenta minutos, se ha constituido en la calle P, n.º-, donde pese a sus repetidas llamadas no contestó persona alguna, ni se abrió la puerta y no encontrándose el conserje, vecino ni persona alguna con quien entender la diligencia. En el acta también hace constar que el día 28 de octubre, siendo las dieciocho horas y veinte minutos, se ha constituido

de nuevo en el domicilio antes citado, donde pese a las repetidas llamadas tampoco, en esta ocasión, acudiera persona alguna, y no encontrando tampoco a persona alguna a quien practicar la notificación y requerimiento solicitados, da por concluida la presenta acta.

El 16 de marzo de 2004, el Notario de Madrid, don Luis de La Fuente O'Connor, autorizó acta de requerimiento, a instancia de la sociedad «Euroactivos Inmobiliarios, S. L.» en la que hace constar que en dicha fecha, certifica con petición de aviso de recibo, el sobre conteniendo la copia simple a que el acta que antecede, en los servicios de correos. A continuación, mediante una segunda diligencia, hace constar que el día quince de abril de 2004, recibió en su despacho la carta devuelta a que antes se ha hecho referencia.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón la escritura de compraventa junto con las dos actas a las que anteriormente se ha hecho referencia, fue calificada con las siguientes notas: 1.^a «Calificado el precedente documento, presentado en este Registro a las 13,40 horas del día 3 de los corrientes, Asiento 231 del Diario 36, acompañado de acta autorizada en Pozuelo de Alarcón, el 23 de Octubre de 2003, por el Notario Don Antonio Pérez Sanz, se suspende la inscripción por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Se trata de una compraventa de finca urbana arrendada, y no se acredita la notificación al inquilino, ya que del acta que se acompaña resulta que se intentó por dos veces, pero no pudo hacerse ni directamente ni a través de alguna de las personas señaladas por la Ley de Enjuiciamiento Civil. Fundamentos de derecho: Vistos el Artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de fecha 4 de Noviembre de 1.994, la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de Octubre de 1965 y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 1 de Abril de 1965. Vistos los preceptos citados, se suspende su inscripción. Contra esta nota de calificación podrá interponerse recurso dentro del plazo de un mes, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la forma prevista en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, según modificación introducida por la Ley de 27 de Diciembre de 2001, sin perjuicio de la calificación alternativa del Registrador sustituto, conforme al R.D. 1039/2003 (B.O.E. 2/8/2003). Pozuelo de Alarcón a 19 de Febrero de 2004. El Registrador. Firmado: Hortensio Saavedra Quimadelo.» 2.^a «El Registrador de la Propiedad de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, teniendo a la vista copia del acta de requerimiento autorizada por el Notario de Madrid Don Luis de la Fuente O'Connor, ha calificado nuevamente el documento que precede, cuyo asiento de presentación 231 del Diario 36, se encuentra vigente, de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria y ha resuelto no practicar su inscripción, por los mismo hechos y fundamentos de derechos que ya se han hecho constar en la anterior nota de este Registro, toda vez que la copia del acta hora presentada no modifica de forma alguna la situación que motivo la precedente nota de este Registro. Contra esta nota de calificación, podrá interponerse recurso dentro del plazo de un mes, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la forma prevista en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, según modificación introducida por la Ley de 27 de Diciembre de 2001, sin perjuicio de la calificación alternativa, a que se refiere el arto 19 bis de la Ley Hipotecaria, en el plazo de 15 días. Pozuelo de Alarcón a 17 de mayo de 2004. El Registrador, Fdo: Hortensio Saavedra Quimadelos.»

III

Por escrito de 17 de Junio de 2004, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad el 21 de junio siguiente, Don Alfonso Larraz Istúriz, en nombre de «Euroactivos Inmobiliarios», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que el Registrador basa su calificación en Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de octubre de 1965 y en la Resolución de 1 de abril del mismo año. Que debe entenderse que las medidas prudencialmente necesarias para que la notificación se hubiere producido, han sido adoptadas y, por tanto, cumplido lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley a Arrendamientos Urbanos; 2.º Que en el supuesto que se trata puede ser también aplicable la analogía y así son numerosas las sentencias (del Tribunal Supremo 10 de febrero de 1993 de la Audiencia Provincial de Castellón de 3 de octubre de 1997, por todas) que han declarado en supuestos de venta forzosa, que basta con la mera publicación de la subasta en los diarios oficiales para que, el arrendatario no pueda alegar desconocimiento, comenzando a correr el plazo de caducidad del derecho de retracto. Que mas próximo a este caso, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 17 de Enero de 2000.

IV

El Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General, mediante escritos de 30 de Junio y 1 de Julio de 2004.

Fundamentos de derecho

Vistos Los artículos 25 de la ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de Noviembre de 1994 y 202 del Reglamento Notarial.

1. Mediante escritura de compraventa siete sociedades mercantiles venden a otra una vivienda unifamiliar de un conjunto que se dividió horizontalmente en su día. En la misma se afirma que, según afirman los comparecientes se encuentra arrendada a una determinada persona física. Se acompañan al título de venta dos actas notariales sucesivas de notificación al arrendatario: una con personación del Notario competente en el inmueble objeto de la venta donde por dos veces, en sendos días distintos se afirma que llamó a la puerta sin que le contestara persona alguna, ni se le abriera la puerta y no encontrando conserje, vecino ni persona alguna con quien entender la diligencia se daba por concluida el acta. La otra se efectuó por el conducto de correo certificado con acuse de recibo acreditándose su envío por tal medio y su devolución a los pocos días sin haberse recibido. El Registrador suspende la inscripción de la compraventa por no haber recibido el inquilino la notificación prevenida en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos urbanos.

2. En efecto, si hubiera llegado a conocimiento del arrendatario la venta efectuada o sus condiciones, debidamente acreditado en el acta la inscripción se hubiera efectuado si mas problema pues es la única objeción que hace el Registrador. Sin embargo es lo cierto que ninguna ley exige que material e indubitadamente tengan que llegar al conocimiento del destinatario las notificaciones que se le puedan efectuar dada la multiplicidad de vicisitudes que pueden suceder en el mundo de los hechos por las que la llegada a su destino puede verse frustrada (ausencia del domicilio en un momento concreto, imposibilidad física de atender el requerimiento en el momento en que éste se efectúa, inexistencia de vecinos o persona alguna que sea hallada en aquel momento o cualquier otra de esta índole) Por ello el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos urbanos en su párrafo 5º solamente exige para la inscripción de títulos de venta de viviendas arrendadas que se justifique que han tenido lugar las notificaciones con los requisitos en ellas exigidos, donde el Registrador debe y no sólo puede extremar su calificación al examinar las mismas y sus trámites. Y si éstas, como es ahora el caso han sido practicadas con arreglo a las leyes y reiteradas dos veces, no puede obstaculizarse el tráfico jurídico con el rigor de certezas que deben ser alegadas por los interesados en la instancia correspondiente si pretenden hacer valer sus derechos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso.

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.

Sr. Registrador de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón.

8337

RESOLUCIÓN de 18 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José María Uranga Ayestarán, contra la negativa del registrador de la propiedad de San Sebastián 1, a inscribir la escritura de aprobación y protocolización de operaciones particionales de herencia.

En el recurso gubernativo interpuesto por Don José María Uranga Ayestarán, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Sebastián 1, Don Lorenzo González Sarmiento, a inscribir la escritura de aprobación y protocolización de operaciones particionales de herencia.

Hechos

I

Con fecha 4 de Junio del 2.004, se presentó en el Registro de la Propiedad de San Sebastián 1, escritura de operaciones particionales otorgada

el día dos de abril de dos mil cuatro, ante el Notario de San Sebastián Don José Carlos Arrendó.

II

Presentado la citada escritura en el Registro de la Propiedad de San Sebastián 1, fue calificada con la siguiente nota: «-Resultando que en escritura otorgada el dos de abril de dos mil cuatro ante José Carlos Arrendó, número 1121, se protocolizaron las operaciones particionales de la herencia causada por el fallecimiento de don Jorge Ibarrondo Lasarte.- Resultando que dicho señor falleció el treinta de junio del año 2.001 habiendo otorgado testamento el día nueve de julio de 1.999 ante el Notario Don Aquiles Paternotte en el que dispuso: 1.-A doña Lourdes López de Echezarreta, que es la persona que se ocupa de las labores en la vivienda del compareciente, la cantidad de un millón de pesetas en atención a los servicios que ha prestado. 2.-A doña Julia Urdiain Yoldi, nacida en Mendigorria Navarra el 17 de mayo de 1.933 e hija de Don Pedro y Doña Eugenia, el usufructo vitalicio de la mitad indivisa del tercio de libre disposición de la herencia del otorgante. Ordena que si doña Julia lo quiere así, ese usufructo recaiga sobre una participación (que equivalga a la expresada mitad del tercio de libre disposición) de la casa número once de la calle Trueba de San Sebastián, que le pertenece al testador. Segundo-Instituye herederos a los dos citados hijos, don Ignacio y don Francisco Javier Ibarrondo Martínez.-Resultando que en la escritura presentada a calificar comparecen los hijos y herederos don Ignacio y don Francisaco Javier Ibarrondo Martínez -Iturralde, la legataria doña Lourdes López Echezarreta y Eraso y el albacea contador-partidor don José María Uranga Ayestarán.-Resultando que en dicho cuaderno particional entre otras disposiciones los herederos don Javier y don Ignacio Ibarrondo acuerdan compensar el legado dejado a doña Julia Urdiain Yoldi por una pensión vitalicia constituyen a continuación hipoteca en garantía del pago de la misma sobre las fincas descritas como locales uno y seis de la casa sita en el número 11 de la calle Trueba.-Considerando que el legado dejado a doña Julia Urdiain cabe calificarlo como legado alternativo al que de acuerdo con el artículo 874 del C.C le es aplicable lo dispuesto para las obligaciones alternativas. Considerando que en el artículo 1.132 del Código Civil dispone que en las obligaciones alternativas la elección corresponde al deudor, a menos que expresamente hubiese concedido esta facultad al acreedor, lo que ocurre en el presente caso a tenor de lo dispuesto por Don Jorge Ibarrondo Lasarte en su testamento.-Considerando que la inscripción de la hipoteca es constitutiva exigiendo el artículo 145.1 que la hipoteca se constituya en escritura pública. Por tanto, dado que en el documento presentado a calificación y posterior inscripción no comparece doña Julia Urdiain Yoldi para determinar como elige ella la forma en que se le ha de pagar el legado, no pudiendo solo los herederos sin el consentimiento de ella elegir la forma de pago, y dado que la hipoteca, que en todo caso sería unilateral por no aceptarla dicha legataria, no se constituye dentro del contenido de la escritura pública como un pacto contenido en la misma, sino dentro del cuaderno particional privado que se protocoliza. Es por los defectos antes apuntados por los que suspendo la inscripción solicitada. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. Esta calificación podrá ser impugnada en el plazo de un mes a contar desde la fecha de su notificación bien solicitando la calificación subsidiaria por el Registrador sustituto (art.19 de la L.H) o bien mediante la interposición de recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o en su caso, ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco. El recurso deberá presentarse ante el propio Registro en el que se calificó el documento, en cualquier Registro de la Propiedad o en los Registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.»

III

Don José María Uranga Ayestarán, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó:

1. Que don Jorge Ibarrondo Lasarte nombró como albacea, contador partidor al letrado recurrente, para que pudiera realizar las operaciones todas de su testamentaría, incluida la entrega de legados. De conformidad con el artículo 901 «los albaceas tendrán todas las facultades que expresamente les haya conferido el testador y no sean contrarias a las leyes». En el caso que nos ocupa el testador confirió al albacea todas las operaciones de su testamentaría, incluyendo la entrega de legados. En cumplimiento de sus facultades, el albacea, Sr. Uranga, procedió a la realización de las operaciones particionales, y a la entrega de los legados. La Sra. Urdiain optó por el pago de una pensión vitalicia, y así el albacea procedió a la entrega del legado. El albacea es la única persona con facultad para la entrega de legado y su actuación se presume ajustada a derecho y a las disposiciones testamentarias. Si en la escritura se hizo constar que la