

acompañado de acta de subsanación otorgada el día 11 de Febrero 2.004 por y ante el Notario de Córdoba Don Miguel de Lara Pérez y de testimonio, expedido por el mismo fedatario, de la escritura de poder otorgada en Cervera el 17 de Junio de 1. 993, ante su Notario Don Rafael Martínez Olivera; retirado por el presentante y devuelta al registro con fecha 16 de Marzo de 2.004, tras su examen y calificación desfavorable extendiendo la siguiente nota de calificación: Hechos.—Por la escritura que motiva la presente nota. otorgada en Córdoba el 17 de Mayo de 2.001 ante su Notario Don Miguel de Lara Pérez, Don Antonio y Don Francisco Emilio L. E., dueños de por mitad e indiviso con carácter privativo de la finca registral 3.603 que según el título y el registro es un solar, constituyeron sobre la misma hipoteca unitaria en garantía de reconocimiento de deuda ajena. En dicha escritura comparecieron las esposas de ambos propietarios, casadas en régimen de separación de bienes y prestaron su consentimiento a la constitución de dicha hipoteca. La referida escritura no llegó a inscribirse en el Registro de la Propiedad. Por escritura otorgada en Córdoba ante su Notario Don Carlos Alburquerque Llorens, el día 18 de Diciembre de 2.003, el citado Don Francisco Emilio vendió la mitad indivisa de la que era dueño a su esposa, que la adquirió con carácter privativo, causando dicha compraventa en el Registro de la Propiedad la inscripción 3.ª de expresada finca 3.603 con fecha 28 de Enero de 2.004. Fundamentos de derecho.—Se deniega la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos insubsanables: 1.—Por figurar inscrita la finca hipotecada en cuanto a una mitad indivisa a favor de Doña Inmaculada Concepción C. B. persona que no constituyó la hipoteca, y que si bien prestó su consentimiento, no pudo hacer en concepto de dueño al no ostentar titularidad alguna sobre la finca hipotecada al tiempo del otorgamiento del título precedente, y stando en la actualidad inscrita a su favor dicha mitad indivisa, se requiere su consentimiento como titular registral dominical, es decir como nueva constituyente del derecho real de hipoteca cuya inscripción se solicita, lo que deriva de configuración del propio derecho de hipoteca como negocio jurídico carácter dispositivo creador derecho que exige del real, requisito esencial e objeto de la hipoteca ineludible que la cosa pertenezca en propiedad al hipotecante, en el momento en que se pretende su inscripción, de conformidad con los artículos 20 y 138 de la Ley Hipotecaria y 1857-2.º y 3.º del Código Civil. 2.—En cuanto a las cláusulas C) Generales apartados I, II inciso segundo (segundas copias), III y V por carecer todas ellas de trascendencia real, al no formar parte del contenido real típico de la hipoteca, ser ajenos a la misma y no afectar a terceros, y ello sin perjuicio de su eficacia obligatoria entre las partes, de acuerdo con los artículos 9 y 51-6.º del Reglamento Hipotecario y RDGRN de 16-7-96, 28, 29 y 30-1-98. 2-2-98 y 4-11-2002 y además en lo relativo a las segundas copias con carácter ejecutivo, por exceder de los límites de la autonomía de la voluntad y vulnerar el la Ley art. 18 de la Ley del Notariado que exige que su expedición sea consentida por todos los afectados, y entre ellos por el hipotético tercer poseedor que haya de soportar la ejecución (R.D.G.R.N. 20-5-87) y en cuanto a la cláusula V, porque afecta a la independencia de la calificación registral y hace depender el vencimiento de la obligación de conductas del deudor o de terceras personas, distintas del cumplimiento de la obligación específicamente asegurada con la hipoteca. (R.D.G.R.N. 23 y 26-10-87). 3.—En cuanto a la cláusula C) Generales IV, porque dado que las reglas de competencia territorial en los procedimientos de ejecución de hipoteca son trascendencia desde de orden publico, carece de punto de vista registral lo pactado por las partes (Arts. 117.3 de la Constitución, 545.3, 546 y 684.1-19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 1255 del Código Civil y 129 de la Ley Hipotecaria). Se advierte a los interesados su derecho a solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones a que se refiere el artículo 19 bis de la Hipotecaria, en los términos que establece el R.D. 1039/2003 de 1 Agosto y la RDGRN de igual fecha. Contra esta calificación cabe interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, en forma y con los demás requisitos señalados en el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Córdoba 1 de Abril de 2.004.—El Registrador. Firma ilegible».

### III

Doña María Antonia Fosch García interpuso el 10 de mayo de 2004 recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: que denegándose la inscripción de la hipoteca por defectos subsanables, durante el transcurso de tiempo en que se estaba realizando el acta de subsanación, se produjo la inscripción de la venta de la mitad indivisa de la finca de don Francisco Emilio L.E. a su mujer doña Inmaculada Concepción C.B., impidiendo la inscripción de la hipoteca a favor de FOSJUMAN, SA a pesar de ser un negocio jurídico de fecha anterior; y que conforme al artículo 322.3 de la Ley Hipotecaria puede inscribirse parcialmente un documento en el Registro de la Propiedad cuando la calificación denegatoria no afecte a la totalidad del título y lo solicite el interesado, como es el presente caso.

El Notario don Miguel Lara Pérez también interpuso recurso gubernativo el 29 de abril de 2004 con apoyo en los siguientes argumentos: que fue constituida la hipoteca por quienes eran titulares registrales de la finca al tiempo del otorgamiento de la escritura, y si bien el titular registral al tiempo que se pretende la inscripción es otra persona, no es menos cierto que ésta prestó su consentimiento a la constitución del gravamen en la misma escritura, resultando cumplidos el artículo 20 de la Ley Hipotecaria; que aunque el que constituyó la hipoteca no tenga en la actualidad la libre disposición del bien, se hallaba autorizado por el actual titular registral, cumpliéndose el artículo 138 de la Ley Hipotecaria, y era dueño cuando la constituyó, cumpliéndose el artículo 1857.2.º del Código Civil; y que la ahora titular registral no puede resultar protegida por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria porque carece de buena fe al haber prestado su consentimiento en la escritura y conocía necesariamente la inexactitud registral cuando solicita la inscripción.

### IV

El 19 de mayo de 2004, el registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1259, 1281 a 1289 y 1857 del Código Civil, así como el 138 de la Ley Hipotecaria.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si, otorgada escritura de constitución de hipoteca sobre la mitad indivisa de una finca perteneciente a una persona casada en régimen de separación de bienes, y habiendo prestado su consentimiento su esposa, es inscribible la hipoteca dado que, cuando se presenta la escritura en el Registro, dicha mitad indivisa había sido transmitida por el marido a su mujer.

2. La doctrina más autorizada denomina convalidación del negocio nulo al hecho de devenir válido tal negocio por virtud de un nuevo hecho que, al sumarse al supuesto que se consideraba nulo, le confiere validez, y su ejemplo más típico es la ratificación por el «dominus» del negocio realizado sin poder (cfr. artículo 1259 del Código Civil).

Aplicada tal doctrina a la hipoteca, supondría que, hipotecada una finca por quien no fuera su dueño, tal hipoteca se convalidaría si, con posterioridad, el hipotecante adquiriera el dominio. Ahora bien, su aplicación a la hipoteca no es de fácil solución, aunque cabe inclinarse por su admisión ya que, por una parte, tal efecto convalidatorio se admitió por las Partidas para el «peño», si, el empeñante, esperando tener el señorío de alguna cosa, la empeñase y, con posterioridad deviniera dueño (cfr. Partida 5.ª Título XIII, Ley VII), y, aunque el artículo 126 de la Ley Hipotecaria de 1861 estableció que, en este supuesto, la hipoteca no convalidará aunque el constituyente adquiriera después el dominio de la cosa, tal precepto no fue recogido por la Ley Hipotecaria vigente; y, si bien el artículo 1857 2º del Código Civil exige como requisito esencial de la prenda y la hipoteca la propiedad del bien por quien lo empeña o hipoteca, ello no es obstáculo para la admisión de la convalidación posterior, al haber desaparecido de nuestra legislación el citado artículo 126 de la Ley de 1861.

Ahora bien, para que tal convalidación tenga valor es preciso que el consentimiento que convalida sea un acto que se hace como propio, en contemplación de ser el futuro «dominus negotii», requisito que no concurre en el presente supuesto pues, como alega el Registrador, la esposa del hipotecante realmente no prestó su consentimiento sino un mero asentimiento al negocio realizado por su marido, puesto que, cuando consintió la hipoteca, ningún derecho ostentaba sobre la finca hipotecada, ni existe constancia de que hubiera la contemplación de ser propietaria en un futuro.

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, 27 de abril de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Córdoba número 4.

### 9814

*RESOLUCIÓN de 28 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Concepción García Gordoncillo, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 3, de Valladolid, a inscribir una escritura de segregación y donación de una finca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales Doña Mar Abril Vega, en nombre y representación de Doña Concepción García Gordoncillo, contra la negativa del Registrador de la Propie-

dad, número tres de Valladolid, Don Francisco Quiroga Ramiro a inscribir una escritura de segregación y donación de una finca.

## Hechos

### I

Por escritura otorgada ante el Notario de Portillo, Don Luis Fernando Martínez Cordero, el día 22 de junio de 2000, Doña Concepción García Cordoncillo, aportó a su sociedad de gananciales una casa sita en Fuen-saldaña, en la calle Nueva, 10. Dicha finca consta inscrita en el Registro de la Propiedad, número tres de Valladolid, bajo el número de finca 6348, con una cabida de 100 metros cuadrados. En dicha escritura ahora se dice que el solar de la misma tiene una cabida de 705 metros cuadrados. Por expediente de dominio seguido ante el juzgado de Primera Instancia, número seis de Valladolid, el día 27 de septiembre de 2001, se declara justificado el exceso de cabida referido.

### II

Presentado testimonio del anterior auto en el Registro de la Propiedad, número tres de Valladolid, fue calificado con la siguiente nota: «Presentado el precedente documento a las 13 horas del día 25 de octubre de 2001, retirado el día siguiente y vuelto a presentar el 7 de noviembre de 2001, asiento 577, del Diario 49, se suspende la inscripción del exceso de cabida solicitado por existir duda fundada de la identidad de la finca, según dispone el párrafo 5.º del apartado 3.º del artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Contra la presente nota se puede entablar recurso gubernativo hasta dentro de los cuatro meses de la fecha de hoy, en la forma y términos que contiene los artículos 112 y concordantes del Reglamento Hipotecario. Valladolid a 13 de noviembre de 2001. El Registrador. Fdo. Francisco Quiroga Ramiro».

### III

La Procuradora de los Tribunales Doña Mar Abril Vega, en nombre y representación de Doña Concepción García Gordoncillo, interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la nota de calificación no reúne los requisitos del artículo 127 del Reglamento Hipotecario, aludiendo el Registrador a dudas que son absolutamente subjetivas, sin tener en cuenta los hechos en los que se basa la solicitud del asiento de inscripción. Que el Registrador se ha extralimitado en su función calificadora (artículo 100 del Reglamento Hipotecario). Que el hacer constar en el Registro el exceso de cabida es simplemente la rectificación de un dato registral erróneo referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado o que con tal rectificación, no se está alterando la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, es decir, que la superficie que se quiere constatar tabularmente es la que debió de reflejarse en su día, por ser la realmente contenida en los linderos originarios. Que en el presente caso hay dos motivos por los que se entienden injustificada la calificación, de un lado los linderos no han variado y de otro según establece la Dirección General de los Registros y del Notariado es el juez el que debe verificar la identidad de la finca, tal como se hizo en caso de autos. Que el ámbito donde la calificación registral está vedada es en el fallo de la resolución judicial, y en el caso que nos ocupa el fallo dispone que el exceso de cabida está totalmente justificado. Que el límite del Registrador tiene un fundamento jurídico claro, y son principios elevados a rango constitucional (resolución de 21 de octubre de 1999). Que el Registrador basa su negativa en el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario, apartado quinto, cuando no es de aplicación este precepto porque en el presente caso no se da ninguna de las circunstancias a las que el artículo alude y además al existir un procedimiento judicial, donde se ha verificado la identidad de la finca, no tiene sentido que el Registrador dude no sólo de lo que expone el recurrente, sino también de la eficacia del propio juez y de las garantías que en todo proceso deben de existir, ello se fundamenta en el hecho de que el registrador y ante documentos judiciales tiene un ámbito de calificación tasado y limitado, porque se entiende que con la actuación judicial ya se ha pasado el filtro de legalidad y veracidad, que normalmente suele realizarla el Registrador con la calificación, pero en el caso del expediente de dominio lo hace el Órgano Jurisdiccional. (Resolución de 8 de abril de 2000).

### IV

El Registrador de la Propiedad, número tres de Valladolid, Don Francisco Quiroga Ramiro, en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que hay que estar a lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y a las resoluciones de 6 de febrero y 27 de junio de 1953 y 1 de septiembre de 1992. Que la finca objeto de recurso fue formada por agrupación de otras dos. Que es difícil creer que es la misma finca que se

midió en su día, sino más bien que fue formada por agrupación de otra u otras. Que la descripción actual de la finca se pretende basar y justificar por la certificación catastral de la misma, cuando es notorio que la referencia catastral se hace en base a la manifestación de los interesados. Que como tiene declarado la resolución de 2 de febrero de 2000, la registración de un exceso de cabida sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca; en igual sentido se pronuncia la resolución de 8 de abril de 2000 que mantiene la interpretación restrictiva de las normas que conforman la inscripción del exceso de cabida que ya mantuvo la Dirección General en resolución de 16 de febrero de 1983.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria y 272 y siguientes de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de noviembre de 1988, 2 de febrero de 2000 y 2 de marzo de 2001 y 10 de mayo de 2002.

1. Se presenta en el Registro testimonio de un Auto dictado en Expediente de dominio con objeto de hacer constar en el Registro la mayor cabida de una casa.

La Registradora suspende la inscripción porque duda de la identidad de la finca. El interesado recurre.

3. El recurso ha de ser estimado. Resulta del testimonio del Auto que se ha citado a todos los colindantes, ninguno de los cuales ha comparecido. Por ello, a la afirmación del Juez de que está acreditada la mayor cabida no puede oponerse, como hace la Registradora, dudas sobre la identidad de la finca, cuestión cuyo juicio depende exclusivamente del Juez, y así lo entiende el Reglamento hipotecario que estima tal objeción aplicable en exclusiva a la inscripción de excesos de cabida mediante título público, que es el que regula su artículo 298.

Esta Dirección General ha acordado estimar 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, 28 de abril de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 3 de Valladolid.

## 9815

*RESOLUCIÓN de 24 de mayo de 2005, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se emplaza a los interesados en el recurso contencioso-administrativo 259/2005, interpuesto ante la Sección 1 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cáceres.*

Ante la Sección 001 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cáceres, don Francisco Ortiz León, ha interpuesto el recurso contencioso-administrativo número 259/2005, sobre pruebas selectivas para ingreso en el Cuerpo de Oficiales de la Administración de Justicia, turno libre, convocadas por Orden de 30 de agosto de 1991 (B.O.E. de 2 de septiembre).

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto emplazar a los interesados en el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, para que puedan comparecer ante la referida Sala en el plazo de nueve días.

Madrid, 24 de mayo de 2005.-El Director General, Ricardo Bodas Martín.

Sr. Subdirector General de Medios Personales al Servicio de la Administración de Justicia.

## 9816

*RESOLUCIÓN de 24 de mayo de 2005, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se emplaza a los interesados en el recurso contencioso-administrativo 212/2005-07, interpuesto ante la Sección 9 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.*

Ante la Sección 009 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, don Eusebio Bustabad Rapa y