

obras). El recurrente sostiene que sí se ha acreditado, en cuanto se acompaña una certificación del Ayuntamiento que así lo dice, en tanto que a juicio de la Registradora, no coinciden los datos de situación de la finca sobre la que se asienta la construcción expresados en el certificado del Ayuntamiento, con los datos obrantes en la descripción de la finca en el Registro.

2. En efecto, el certificado del Ayuntamiento que se acompaña no cumple los requisitos exigidos legal y reglamentariamente (cfr. Artículo 52 del Real Decreto 1096/1997, de 4 de Julio) puesto que la finca que es rústica se describe en el cuaderno particional como «al sitio de La Nava o Canaleja» y al describir la construcción se sitúa en la «Era Cañaleja n.º 81»; mientras que el certificado del ayuntamiento que se acompaña y al que hace referencia el recurrente en su escrito certifica la antigüedad de una vivienda sita en «Camino Viejo de Poyales n.º 26», descripción esta última que en modo alguno puede hacerse coincidir con las dos que de la finca en cuestión da el interesado, hasta que se acredite (por acta de notoriedad o certificación del Ayuntamiento) que en realidad se trata de la misma finca. El Registrador sólo puede calificar por los que resulte de los títulos presentados y los asientos del Registro, sin poder acudir a datos extrarregistrales o de hecho (cfr. Artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

3. Por otro lado, el certificado de Catastro que se acompaña tampoco es suficiente porque parece que se refiere a una finca sita en «Cañaleja 81», que coincide con la descripción de la finca hecha por el interesado, pero la superficie construida no puede leerse y, lo que es más importante, no acredita la antigüedad de la construcción.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 20 de septiembre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Arenas de San Pedro.

18126 *RESOLUCIÓN de 20 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Bilbao, don Ignacio Uranga Otaegui, contra la negativa del registrador de la propiedad de Bilbao n.º 6, a inscribir una escritura de aceptación, adjudicación de herencia y donación.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario del Ilustre Colegio de Bilbao, don Ignacio Uranga Otaegui, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Bilbao número 6, Don Julio César García-Rosado Domingo, a inscribir una escritura de aceptación, adjudicación de herencia y donación.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 6, con fecha 3 de Enero de 2.005, copia autorizada de escritura de aceptación, adjudicación de herencia y donación, en la que —previa aceptación de su participación hereditaria— Don Oscar Raño Álvarez dona a su madre, Doña Beatriz Álvarez Lucas, «todos y cada uno de sus derechos hereditarios adjudicados en esta herencia, en pleno dominio». Estando pendiente de inscripción registral este documento, el Notario que recurre autorizó otra escritura en la que Doña Beatriz Álvarez Lucas y Doña Beatriz y Don José Manuel Raño Álvarez constituyen una sola hipoteca sobre una de las fincas procedentes de la herencia.

II

Presentadas ambas escrituras en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 6, la escritura de hipoteca fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del derecho de hipoteca sobre la finca descrita bajo la letra b o finca registral 29102 de las de Begoña, por el defecto insubsanable de constar inscrita una dieciochoava parte indivisa en nuda propiedad de dicha finca a favor de don Oscar Raño Álvarez, persona que no comparece en la presente escritura, ni está representada en ella, todo ello de acuerdo con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria párrafos primero

y segundo. Contra la presente calificación cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la presente calificación, ante el Director General de los Registros y del Notariado y presentado ante este Registro o en las oficinas previstas en el artículo 38,4 de la Ley 30/1.992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. También pueden solicitar la calificación por el Registrador sustituto que corresponde con arreglo al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Se ha comunicado al presentante el contenido de esta nota y se prorroga la vigencia del asiento de presentación, sesenta días hábiles a contar desde la fecha de la notificación».

III

Don José Ignacio Uranga Otaegui, Notario del ilustre Colegio de Bilbao, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I) Que en virtud de la escritura 3.666, autorizada el veinticinco de Noviembre del dos mil cuatro, por Don Eduardo Ares de Parga Saldías, se formalizaron las operaciones particionales de los bienes quedados al fallecimiento de Don Manuel Raño Teijeiro. Entre ellos figuraba la vivienda del piso cuarto, letra D, de la casa número noventa y cuatro de la calle Julián Gaiarre, de Bilbao que es la finca 29.102 del Registro, y que fue adjudicada al cónyuge viudo, Doña Beatriz Álvarez Lucas, respecto de tres sextas partes indivisas en pleno dominio, más el usufructo vitalicio de una sexta parte indivisa y a los hijos, Don José Manuel, Doña Beatriz y Don Oscar Raño Álvarez por terceras e iguales partes, dos sextas partes indivisas en plena propiedad y una sexta parte indivisa en nuda propiedad. II) Que en la citada escritura, Don Oscar Raño Álvarez donó a su madre Doña Beatriz Álvarez Lucas, «todos y cada uno de sus derechos hereditarios adjudicados en esta herencia, en pleno dominio». III) Que pendiente de inscripción registral el citado documento, el 3 de Enero del presente año, ante el Notario recurrente se autorizó escritura de hipoteca en virtud de la cual, Doña Beatriz Álvarez Lucas, Doña Beatriz y Don José Raño Lucas, constituyeron una sola hipoteca sobre la finca 29.102. En dicha escritura Don Oscar Raño Álvarez no comparció por entenderse que había transmitido por donación la totalidad de sus derechos hereditarios sobre dicha finca a favor de su madre, y en consecuencia que ésta era titular del pleno dominio de las participaciones donadas. El Registrador denegó la práctica de la inscripción IV) Que estamos ante la situación contemplada en la Resolución de 19 de Abril de 2.004, de la cual resulta que si al inscribir el título previo se incurre en error, se debe proceder a la rectificación del mismo, pues se había transmitido a Doña Beatriz Álvarez Lucas los derechos de Don Oscar Raño Álvarez, y no sólo los que éste ostentaba en plena propiedad como opina el Registrador. V) Que en la cláusula tercera de la escritura autorizada por el Sr. Ares de Parga, dice que son objeto de donación, «todos y cada uno de los derechos hereditarios adjudicados en esta escritura, en pleno dominio». No dice que sean sólo los que correspondan a Don Oscar Raño Álvarez en pleno dominio, pues después de la palabra herencia existe una coma, que determina qué es lo que se dona —todos los derechos hereditarios— y cómo —en pleno dominio—. De lo contrario, no se habría puesto la coma. VI) Que no es ocioso aclarar que la transmisión de la nuda propiedad es en pleno dominio, pues podría ser con reserva de usufructo por el donante, diferente al que correspondía a Doña Beatriz Raño Álvarez, según doctrina de la Resolución de 24 de Noviembre de 2.004 en la que se contempló la posibilidad de adjudicar un usufructo sobre una nuda propiedad. En nuestro caso el donante está donando la nuda propiedad en pleno dominio, transmitiendo la plena propiedad. En su virtud, solicita que se tenga por interpuesto el recurso y se ordene la inscripción a favor del recurrente.

IV

El Registrador, emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo mediante escritos de 25 de Febrero de 2.005. En dicho informe, aunque admite la posibilidad de un error de concepto, para cuya rectificación se precisa a su juicio el consentimiento de las partes interesadas o resolución judicial, solicita que no sea admitido el presente recurso gubernativo, por no ser adecuado a los fines que se persiguen.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 469, 634 y 640 del Código Civil, artículos 216 y 217 de la Ley Hipotecaria, así como las Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de Noviembre de 2004.

Prevía aceptación de la herencia —integrada por participaciones en pleno dominio y otras en nuda propiedad don Oscar Raño Álvarez dona a su madre, doña Beatriz Álvarez Lucas, «todos y cada uno de sus derechos hereditarios adjudicados en esta herencia, en pleno dominio». En el presente recurso se discute el alcance e interpretación de la citada cláusula, centrándose la cuestión en si los derechos donados son sólo los que se ostentan el pleno dominio, o si lo que se cede gratuitamente es, en pleno

dominio, toda participación y por tanto también aquellos de los que se ostenta la mera nuda propiedad.

Desde un punto de vista teórico la ley permite ambas cosas, dado que la potencialidad dispositiva del donante es plena. La única limitación es que el donante se reserve en propiedad o en usufructo lo necesario para vivir en un estado correspondiente a sus circunstancias. Por ello, para saber si la donación se refiere a los derechos hereditarios que se ostentan por el donante en pleno dominio, o si por el contrario, se extiende a los que le pertenecen en nuda propiedad, hay que atender a la redacción de la cláusula donacional.

Dicha cláusula no requiere mayor interpretación, dada la claridad del tenor literal de sus palabras (cfr. Artículo 1281 C.C.). Quedan donados y por tanto, transferidos a doña Beatriz Álvarez Lucas «todos y cada uno» de los derechos hereditarios adjudicados en la herencia de su cónyuge a don Óscar Raño Álvarez, quien la recibe «en pleno dominio», es decir, sin reservarse el donante el usufructo sobre los derechos transmitidos. La existencia de una coma, antes de la expresión «en pleno dominio», excluye que lo que se quisiera donar fueran tan solo las participaciones en pleno dominio. Se quieren donar, en pleno dominio, todas las participaciones heredadas, aunque de momento estén gravadas con usufructo. La reserva de usufructo sobre la nuda propiedad, fue admitida por este Centro Directivo en Resolución de 24 de Noviembre de 2.004. No es por tanto obstáculo el que alguna participación indivisa esté gravada con usufructo, ya que se adquirirá en pleno dominio cuando se extinga el usufructo.

Todo esto implica que al practicarse la inscripción de la herencia no se realizó correctamente la inscripción, por un error de concepto, tal como reconoce el propio registrador. Pero debe discreparse con él en que el único medio de subsanación de un error de concepto sea el consentimiento de los interesados o resolución judicial, dado que tales medios son subsidiarios para el caso de no disponerse de los títulos o de no resultar claramente de los asientos (cfr. Artículo 217 de la Ley Hipotecaria), cosa que ocurre en el presente caso, en que el Registrador dispone de la propia documentación de la que se aprecia claramente el error practicado en la inscripción de la herencia y donación previa.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y ordenar la inscripción del derecho de hipoteca, previa rectificación del error practicado en la inscripción previa de donación.

Contra la presente resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda al Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radique el Registro 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, 20 de septiembre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 6 de Bilbao (Vizcaya).

18127 *RESOLUCIÓN de 21 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Emiliano Navarro Ruiz, frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Murcia n.º 7, a inscribir una compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Emiliano Navarro Ruiz, adquirente de la finca cuya inscripción se pretende frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Murcia número 7 doña María Ángeles Cuevas de Aldasoro, a inscribir una compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa formalizada el 19 de noviembre de 1986 ante Notario, la sociedad «Exclusivas de Alimentación Maigno, S.A.» representada por su gerente vende una finca al recurrente.

La escritura de nombramiento del gerente se testimonia parcialmente por el Notario quien advierte que no se le facilitan los datos de inscripción en el Registro Mercantil por hallarse cerrada la hoja registral de la citada entidad.

II

Presentada la referida escritura solicitando la inscripción en el Registro de Murcia número Siete fue calificada con la siguiente nota: En virtud de la calificación registral realizada del precedente documento se sus-

pende su inscripción. Hechos: La Mercantil «Exclusivas de Alimentación Maigno, S.A.», vende una finca representada por un Gerente nombrado en virtud de escritura otorgada en Alicante el día 5 de mayo de 1977, ante el Notario don Zacarías Jiménez Asenjo, número 909 de protocolo, sin que se acredite la inscripción en el Registro Mercantil de la misma, por lo que no se acredita la validez y vigencia de su nombramiento.—Fundamentos de derecho: Artículo 11 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada de 17 de julio de 1953, y Resolución de 4 de diciembre de 2002 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Contra la precedente calificación puede interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la notificación, de conformidad con los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria, o bien instar el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Murcia 22 de marzo de 2004. El Registrador. Firma ilegible.

III

Don Emiliano Navarro Ruiz, adquirente de la finca cuya inscripción se pretende interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación con apoyo en los siguientes argumentos: Que no resultan de aplicación los fundamentos de derecho aplicados, pues el artículo 11 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada se refiere a la inscripción de la constitución de la sociedad y la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 4 de diciembre de 2001 invocada se entiende referida a aquella en que se deniega la inscripción de acuerdos sociales formalizados en nombre de la sociedad por un liquidador cuyo nombramiento no figura inscrito quedando condicionada a la inscripción previa del nombramiento, tratándose por tanto de supuestos distintos al que es objeto de la escritura. Que no hay norma legal que imponga la inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento de gerente en la Ley de Sociedades Anónimas, en tanto que el artículo 94.45 del Reglamento del Registro Mercantil admite la no inscripción o no impone de manera preceptiva la inscripción de poderes concedidos que no revistan carácter general.

IV

El Registrador informó manteniendo la nota de calificación y elevó su informe a la Dirección General de Registros y Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 21 del Código de Comercio 71, 72 y 76 de la Ley de Sociedades Anónima de 1951, 87, 93 y 108 del Reglamento del Registro Mercantil de 1956, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de diciembre de 1997, 4 de junio de 1998 y 4 de diciembre de 2002.

1. Se presenta en el Registro escritura otorgada en 1986 por la que una Sociedad Anónima vende una finca. Dicha sociedad está representada por su Gerente, cargo que no se halla inscrito por hallarse cerrada la hoja registral de la entidad. De escritura que tiene a la vista el Notario deriva el nombramiento para dicho cargo, así como la modificación estatutaria por la que los Gerentes tienen indistintamente facultades para vender toda clase de bienes, muebles e inmuebles. El Notario asevera que tales extremos resultan de la escritura que tiene a la vista, sin que en lo omitido haya nada que contradiga o desvirtúe lo inserto.

El Registrador suspende la inscripción por no hallarse inscrito el nombramiento de gerente en el Registro Mercantil y no acreditarse la validez y vigencia de su nombramiento. El comprador recurre.

2. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resolución de 17 de diciembre de 1997), si bien la inscripción de los cargos sociales es obligatoria, sin embargo, el cumplimiento de la obligación no afecta a la validez y eficacia del nombramiento, y tal incumplimiento cae fuera del ámbito de calificación que corresponde al Registrador de la Propiedad respecto del acto jurídico otorgado por tal administrador.

En el presente caso, el Gerente fue nombrado por la escritura que el Notario tiene a la vista, en la que consta el nombramiento y las facultades del Gerente, razón por la cual está plenamente acreditada la representación de la Sociedad.

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, 21 de septiembre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 7 de Murcia.