

acceso al Registro la cláusula estatutaria discutida ya que al no exceptuar la hipótesis apuntada, generaría, en conexión con la presunción de exactitud y validez del contenido del registro (cfr. artículo 20 del Código de Comercio), la duda sobre cual sería la efectiva mayoría exigida para la separación de los Administradores, si el sistema ordinario de quórum y mayorías previstos en la ley (cfr. artículo 102 Ley de Sociedades Anónimas) o el reforzado establecido en los Estatutos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota y el acuerdo del Registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria y artículo 86 ter.2.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Madrid, 23 de enero de 2006.-La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil número 12 de Madrid.

4258 *RESOLUCIÓN de 24 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Trinidad Montero Peñas, frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Torrelaguna, a inmatricular una finca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Trinidad Montero Peñas frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Torrelaguna, doña María Esther Ramos Alcázar, a inmatricular una finca.

Hechos

I

En escritura autorizada por el Notario de Buitrago de Lozoya doña María Luisa Saura Fischer, con fecha 19 de noviembre de 2004, con el número 1.106 de protocolo, don Teófilo y don Anselmo Montero Montero, doña Trinidad, doña Aurora, don Antonio, y doña María Raquel Montero Peñas otorgaron escritura de aceptación y adjudicación de la herencia causada por doña Alejandra Montero Montero, solicitando la inmatriculación de la finca descrita con el número 5 del inventario.

II

Presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna copia de dicha escritura fue calificada con la siguiente nota: «Hechos: Con fecha 07/02/05, asiento de presentación 68/621 se presento a solicitud de Ud. en el Libro Diario de Operaciones de este Registro de la Propiedad, la escritura de Adjudicación de herencia otorgada por la Notario doña María Luisa Saura Fischer, n.º 1106/2004 de su protocolo, que fue retirada y posteriormente devuelta a este Registro el día 21/03/05 habiendo sido calificada dentro del plazo legal. Fundamentos de Derecho.-De dicha calificación resultan como causas impositivas suspensivas/denegatorias de la inscripción solicitada, las siguientes: 1. Realizada nueva busca a la vista del título previo aportado, se suspende de nuevo la inmatriculación de la finca solicitada y descrita al n.º 5 del inventario, porque al tomo 951, libro 18 de Pinilla del Valle, folio 208, finca 1.827, aparece inscrita una casa en la calle Felicidad n.º 6, de dos plantas de unos 80 metros cuadrados por planta y que linda por el frente "con un patio mancomunado de unos 100 metros cuadrados, perteneciente a tres edificios, a través del cual se tiene acceso a la calle de situación", por lo que existe duda razonable de que se trate de la misma casa que ahora se pretende acceda al Registro, o, al menos, que el patio de la misma sea el mencionado patio mancomunado en la finca 1.827 (artículos 7 y 243 LH, 298 y 313 RH, 53 Ley 13/1996). Contra la presente nota de suspensión podrá: a) interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la presente notificación, de conformidad con los artículos 322 a 328 de la Ley Hipotecaria, b) solicitar la intervención del Registrador Sustituto, conforme a lo prevenido en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, y el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, que lo desarrolla. Igualmente podrá pedir expresamente la anotación preventiva prevista en el artículo 42, n.º 9, de la LH, según establece el artículo 19 de la misma. Torrelaguna a 11 de abril de 2005. La Registradora. Fdo. M.ª Esther Ramos Alcázar.»

III

Doña Trinidad Montero Peñas, interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación alegando: que ha aportado documentación que puede demostrar que no es la misma casa, tales como la información registral, con los linderos de la casa que se quiere inscribir y la ya inscrita; certificación del Ayuntamiento; escritura de aceptación y adjudicación de herencia en la que viene inventariada como número 5 la finca que se quiere inscribir; testimonio de auto de declaración de herederos abintestato de doña Alejandra Montero Montero; cuaderno particional de bienes por fallecimiento de don José Martín Sanz y doña Hilaria Ramírez Arribas; que con dicha documentación entiendo que queda demostrado que la vivienda que se pretende inscribir no tiene nada que ver con la ya inscrita; que también aporta el certificado emitido por el Secretario Interventor del Ayuntamiento de Pinilla del Valle en el que se certifica que la finca ubicada en la calle Felicidad número 6 consta de una superficie de solar de 226 metros cuadrados, con un patio de 121 metros cuadrados, y por tanto no es la misma finca inscrita, ya que ésta linda con un patio mancomunado de unos cien metros cuadrados, es decir, menos que el patio que la finca que se pretende inmatricular tiene.

IV

La Registradora emitió informe en escrito de fecha 11 de julio de 2005 y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 7, 199, y 205 de la Ley Hipotecaria; 300 y 306 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de marzo de 1985; de 4 de mayo de 1998; de 24 de abril de 2000, de 13 de enero y de 10 de marzo de 2001, de 11 de febrero de 2003 y de 27 de enero, de 11 de febrero y de 23 de noviembre de 2004; y de 29 de julio de 2005.

1. La causa de la calificación negativa radica en la alegación por la Registradora de la existencia de duda razonable de que la finca que se pretende inmatricular coincida, total o parcialmente, con otra finca ya inscrita.

2. El recurso no puede prosperar, por no ser el procedimiento hábil en estos supuestos. Como tiene reiteradamente establecido este Centro Directivo («vide» Resoluciones citadas en los «Vistos»), las dudas que al Registrador le surjan acerca de la identidad de la finca cuando se trata de inmatricularla es una concreta situación de hecho que no puede ser decidida mediante recurso gubernativo, sino que debe ser planteada por el interesado ante el Juez de Primera Instancia del partido, conforme a lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, y es a él a quien entonces incumbe resolver si es o no inscribible el documento presentado.

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, 24 de enero de 2006.-La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Torrelaguna.

4259 *RESOLUCIÓN de 31 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Assumpció Martras Ballesté y otros, contra la negativa del registrador de la propiedad de Granollers número 3, a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Doña Assumpció Martras Ballesté y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granollers número 3, don Antonio Cumella Gaminde, a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.