

cios de una superficie cada uno de ellos de un metro veinte decímetros cuadrados. D) Edificio de dos plantas de una superficie total construida de doscientos treinta metros cuadrados. La planta baja se compone de cuatro dormitorios y comedor y la planta alta de ocho dormitorios. F) Merendero de una superficie de ciento ochenta metros cuadrados con tejado de uralita». De todo lo cual se sigue que el «Merendero de la Obdulia» NO comprende la finca segregada sobre la que hay una vivienda, trastero y garaje, segregación que por lo demás se hizo en vida del causante. Y SI comprende una porción de terreno integrada por los siguientes elementos: –Cuatro servicios de una superficie cada uno de ellos de un metro veinte decímetros cuadrados.–Edificio de dos plantas de una superficie total construida de doscientos treinta metros cuadrados. La planta baja se compone de cuatro dormitorios y comedor y la planta alta de ocho dormitorios.–Merendero de una superficie de ciento ochenta metros cuadrados con tejado de uralita.–Cine de verano y cercado con una superficie de trescientos setenta y cinco metros cuadrados aproximadamente totalmente vallado.–Un trozo de terreno destinado a aparcamiento de una superficie de doscientos veinticinco metros cuadrados ubicado en el lindero Este o derecha de la calle que da acceso al merendero. Total extensión superficial de los elementos descritos novecientos noventa metros cuadrados, sobre una superficie total de la finca de mil trescientos cuarenta y uno con sesenta y siete metros cuadrados, sin contar accesos; de donde que en todo caso los trescientos cincuenta y uno con sesenta y siete metros cuadrados restantes exceden de la superficie segregada (de seiscientos metros cuadrados). Además, la zona destinada a aparcamiento está específicamente situada en el lindero Este o derecha entrando y por tanto sobre la superficie de la parcela segregada, parcela que linda por la izquierda con calle de nueva creación, según la escritura de segregación, calle que sin embargo no viene reflejada en la licencia de segregación habida cuenta de las superficies que contempla. De todo lo cual se sigue que el llamado «Merendero de la Obdulia», comprende la totalidad de la finca matriz incluyendo la porción segregada y el resto. Con todo, aún entendiendo que el «Merendero de la Obdulia» y el «Merendero Castilla» fueran una misma cosa, el defecto aún podría subsanarse considerando que la finca registral 11.077 tiene naturaleza ganancial y por tanto es plausible adjudicar en la liquidación de la sociedad de gananciales la parte que ha vendido, rectificando en este sentido la escritura de partición en que se adjudica dicha parte segregada «correspondiendo una mitad por su mitad de gananciales y otra mitad por sus derechos hereditarios», rectificación que podría hacerse con consentimiento de los actuales fideicomisarios o resolución judicial en su defecto, pues en todo caso y a pesar de que el fideicomiso no se dirimirá hasta el momento del fallecimiento de la fiduciaria, ésta en todo caso tiene derecho a liquidar su sociedad de gananciales en el momento en que se produce su disolución. Resolución: Se suspende la inscripción del precedente documento en tanto no se subsanen las deficiencias señaladas. Prorroga del asiento de presentación: La documentación puede subsanarse manteniendo la prioridad registral actual desde la fecha de la presente calificación negativa hasta transcurridos sesenta días hábiles desde la recepción o rehúse de la última de las notificaciones efectuadas al notario o funcionario autorizante y al presentante que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria en la redacción que le ha dado la Ley 24/2001 de veintisiete de diciembre (BOE día 31), a cuyos efectos queda prorrogado el asiento de presentación. Se advierte expresamente que no proceden ulteriores prórrogas por razón de calificación en caso de posterior subsanación incompleta del defecto antedicho. Ello sin perjuicio de otras posibles prórrogas que deban en su caso ser aplicadas con arreglo a las leyes generales. Y sin perjuicio, también, de que en caso de suspensión pueda pedirse y practicarse anotación por defecto subsanable. RECURSOS: Sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier recurso que estimen procedente, la presente calificación negativa puede ser objeto de calificación sustitutoria en el plazo de quince días desde su notificación conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria; y recurrirse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación efectuada. Transcurridos tres meses desde la interposición sin que recaiga resolución expresa, se entenderá desestimado, quedando expedita la vía jurisdiccional. Escalona, veintiuno de septiembre del año dos mil cinco. El Registrador de la Propiedad. Fdo. Rafael Burgos Velas.

III

Doña María Luisa Murcia Pérez interpuso recurso el día 17 de noviembre de 2005.

En dicho recurso alegó: 1º–Que el título sucesorio es el testamento otorgado por Don V. L. G. en el que instituía heredera a su esposa Doña O.C.V. pero con la obligación de conservar y transmitir a su muerte en favor de las personas que en el mismo se indica «El Merendero Castilla sito en la Colonia Montalvo». 2º.–Que tal merendero de una superficie de ciento metros cuadrados, con tejado de uralita queda en la finca matriz que no se transmite. 3º.–Que no puede entenderse como legado de cosa en

parte ajena porque los testamentos del causante y heredera son del mismo contenido. 4º Que si se tienen en cuenta los linderos no se transmite el sitio donde estaba ubicado el aparcamiento, por lo que no ha lugar a la apreciación del Registrador.

IV

Con fecha 23 de enero de 2006 el Registrador de la Propiedad de Escalona emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de la misma fecha.

Fundamentos de Derecho

Visto el artículo 675 del Código Civil

1. Se presentan en el Registro dos escrituras: una de adjudicación de herencia y segregación y otra de venta. La primera de ellas tiene por título sucesorio un testamento en el que se nombra heredera a la esposa y se ordena una sustitución fideicomisaria sobre «el Merendero Castilla sito en la colonia Montalvo de esta localidad.»

En la escritura de adjudicación se dice que entre los bienes relictos figura una parcela de terreno, atravesada por una calle, dentro de la que existen cuatro servicios, un edificio de dos plantas y un merendero de ciento ochenta metros cuadrados. De dicha parcela se segrega una parcela de seiscientos metros cuadrados quedando un resto de setecientos cuarenta y un metros cuadrados dentro del cual se hallan construidos cuatro servicios, un edificio de dos plantas y un merendero.

En la escritura de venta la viuda adjudicataria vende la finca segregada.

El Registrador suspende la inscripción mientras no se delimite qué es lo que se entiende por «Merendero Castilla», pues, si bien los interesados afirman que sólo se debe tener por tal el resto de finca, existe en el Registro una inscripción anterior de la que parece derivarse que con dicha denominación se designaba a la total finca.

La heredera recurre.

2. Es evidente que es preciso aclarar el dato solicitado por el Registrador, pues, desde la inscripción de la segregación, es imprescindible aclarar a qué finca se refiere la sustitución fideicomisaria ordenada. Y, sin que este Centro Directivo deba entrar en los documentos necesarios para ello, puede afirmarse que cabría admitir los señalados por el Registrador (I.A.E., licencia de hostelería, acta de notoriedad, etc.), ya que no puede bastar la indicación de la heredera –que en parte es heredera fiduciaria– quien no aporta prueba de ningún tipo.

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, 12 de mayo de 2006. La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

11170

RESOLUCIÓN de 13 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don José Álvarez Álvarez, contra la calificación de la registradora de la propiedad n.º 1, de Talavera de la Reina, por su negativa a inscribir una escritura de constatación de privatividad.

En el recurso interpuesto por Don Francisco Javier Piñas Fernández, en representación de Don José Álvarez Álvarez, contra la calificación de la Registradora de la Propiedad numero uno de Talavera de la Reina, doña María del Carmen de la Rocha Celada por su negativa a inscribir una escritura de constatación de privatividad.

Hechos

I

El día 24 de noviembre de 2005, don José Álvarez Álvarez, otorgó escritura de constatación de privatividad, ante el Notario de Talavera de la Reina don Fernando Félix Picón Chisbert, con el número 6.143 de su protocolo. Previa presentación del documento en la Oficina Liquidadora del Impuesto de Sucesiones correspondiente, el recurrente solicita, de con-

formidad con el artículo 1324 del Código Civil y 95 del Reglamento Hipotecario, la inscripción de la finca 20.456 del Registro de la Propiedad número uno de Talavera de la Reina, a su favor, con carácter privativo, en base a la aseveración realizada por su esposa, fallecida el día 5 de noviembre de 2002, en testamento otorgado el 23 de julio de 1971, ante don Sebastián Rivera Peral, con el número 670 de protocolo, en cuya cláusula cuarta dispuso lo siguiente: «CUARTA.—Reconoce la testadora y es su voluntad que se le adjudique en pleno dominio, el piso en Talavera de la Reina, en su calle Cabeza del Moro 6, 3.º, a su esposo dicho, no obstante estar titulado formalmente como ganancial, es privativo de su esposo Don José Álvarez Álvarez, lo que reconoce a todos los efectos que dicho piso ha sido adquirido con bienes propios y privativos del mismo».

II

El documento presentado fue calificado con la siguiente nota: «María del Carmen de la Rocha Celada, Registrador de la Propiedad, previo examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por defecto, conforme a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos. Asiento diario: 433/140. F. presentación: 16-12-2005. Adquirente: D. José Álvarez. Autorizante: Picon Chisbert. Num. Protocolo: 6.143/05. Fundamentos de Derechos. 1.º) No procede el cambio de carácter del bien que consta inscrito conjuntamente y sin atribución de cuotas y para la sociedad conyugal, de don José Álvarez Álvarez y su esposa Juana Soria Fernández, porque habiéndose realizado la confesión de ésta en el año 71 antes de la reforma del art. 95 del Reglamento Hipotecario, la simple confesión no producía ningún efecto si no se justificaba que el precio satisfecho era privativo. Siendo inoperante la simple confesión para destruir la presunción de ganancialidad. (Resolución 13-10-2003 y apartado 2.º del art. 95 del Reglamento Hipotecario).—Contra la presente calificación cabe interponer recurso en el Registro de la Propiedad, para a Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación, en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; o bien solicitar la calificación sustitutiva conforme a lo dispuesto en el artículo 19-Bis de la Ley Hipotecaria (redactados por la Ley 24/2001). Talavera de la Reina a 27 de diciembre de 2.005.—El Registrador. Fdo. María del Carmen de la Rocha Celada»

III

El 25 de enero de 2006, don Francisco Javier Piñas Fernández, en representación de Don José Álvarez Álvarez, interpuso recurso frente a la anterior calificación alegando: que la interpretación que se efectúa en la calificación notificada resulta investida de una interpretación ciertamente rigorista de las normas aplicables al respecto, ya que, obviamente, tal declaración de voluntad inserta en el testamento otorgado en 1971, tiene en aquél momento, igual que ahora, el mismo designio y finalidad, es decir, el de extraer de la sociedad de gananciales el mencionado inmueble reconociendo la esposa ser privativo del marido, siendo así que, al reconocer tal hecho en el mencionado instrumento, su efecto, ha de producirse en el momento de la muerte de la causante, en fecha 5 de noviembre de 2002, es decir, ya vigente la reforma del Reglamento Hipotecario y del artículo 1324 del Código Civil que admiten la suficiencia de la confesión en tal sentido de uno de los cónyuges; que como ordena el artículo 3.1 del Código Civil, el espíritu de la norma actualmente, conforme a la nueva redacción de la mencionada normativa, es dotar de plena eficacia a la sola confesión de un cónyuge cuando no existen herederos forzosos, y como en el presente caso acontece, la interpretación que se hace en la calificación que se recurre para denegar el cambio, en el momento actual en el que ya ha fallecido la causante, y por tanto procede la liquidación de la sociedad conyugal, contraviene claramente la orientación reflejada en dicho artículo; que en tal sentido se pronuncia a su vez nuestra jurisprudencia como sostiene la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 1996 al señalar la doctrina mantenida al respecto fue sensiblemente modificada a partir de la sentencia de 2 de febrero de 1951, seguida de otras, y como mas reciente la de 9 de marzo de 1982, que de una manera radical cambian el sentido de la antigua norma, hasta que se produce la reforma de 1981, con la nueva redacción dada al art. 1324 del C. Civil y al art. 95-4º del Reglamento Hipotecario; que no deben exigirse ahora mayores requisitos, no existiendo herederos forzosos que cuando existen, pues tal negativa a procurar el cambio, implicaría acudir a la vía judicial.

III

El Notario autorizante, en escrito de fecha 18 de febrero de 2006, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 327, párrafo 5º de la Ley Hipotecaria, alegó lo siguiente: que el valor atribuido a la confesión de privatividad por el artículo 1.324 del Código Civil rige, no sólo respecto de las

efectuadas con posterioridad a la reforma de 13 de mayo de 1.981, sino también en relación a las emitidas con anterioridad (Cfr. Resolución de esa Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 2 de octubre de 1.984); que considera suficiente la confesión de privatividad, efectuada de forma fehaciente en testamento otorgado en el año 1.971, no revocada por la testadora que fallece en el año 2.002, para constatar en el Registro de la Propiedad el carácter privativo por confesión del bien.

IV

La Registradora emitió informe en escrito de fecha 21 de febrero de 2.006, y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1324 del Código Civil y 95 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1984; 15 de enero y 27 de junio de 2003.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

a) El día 9 de julio de 1970, mediante escritura otorgada ante don José Antonio García de Cortazar Nebreda, don José Álvarez Álvarez, casado en régimen de sociedad de gananciales con doña Juana Soria Fernández, compró la finca 20.456 del Registro de la Propiedad número uno de Talavera de la Reina; dicha finca fue inscrita en el citado Registro, conjuntamente, sin atribución de cuotas, para la sociedad conyugal.

b) Doña Juana Soria Fernández, falleció el día 5 de noviembre de 2002, bajo testamento otorgado el 23 de julio de 1971, ante don Sebastián Rivera Peral, con el número 670 de protocolo, disponiendo en su cláusula cuarta: «CUARTA.—Reconoce la testadora y es su voluntad que se le adjudique en pleno dominio, el piso en Talavera de la Reina, en su calle Cabeza del Moro 6, 3.º, a su esposo dicho, no obstante estar titulado formalmente como ganancial, es privativo de su esposo Don José Álvarez Álvarez, lo que reconoce a todos los efectos que dicho piso ha sido adquirido con bienes propios y privativos del mismo».

c) El día 24 de noviembre de 2005, don José Álvarez Álvarez, otorgó escritura de constatación de privatividad, en base a la citada disposición testamentaria de su esposa, que se presenta en el Registro de la Propiedad, denegando la Registradora la inscripción por los defectos a que anteriormente se ha hecho referencia.

2. La legislación española en materia de régimen económico matrimonial sufrió un cambio radical con la promulgación de la Ley 11/1981 de 13 de mayo, de reforma del Código Civil, pues mientras la normativa anterior del Código establecía en su artículo 1335 la prohibición de donaciones entre cónyuges, y el artículo 1407 la presunción del carácter ganancial de todos los bienes del matrimonio, salvo prueba en contrario, sin dar valor a las manifestaciones de los esposos, en la actualidad el artículo 1323 permite al marido y a la mujer transmitirse bienes y derechos por cualquier título, y el artículo 1324 reconoce valor probatorio inter partes a las manifestaciones de los cónyuges para determinar que ciertos bienes, son propios de uno de ellos.

3. Solicitada, en el presente caso, la inscripción de un bien como privativo de conformidad con el artículo 1324 del Código Civil y 95 del Reglamento Hipotecario, sobre la base de la confesión efectuada con posterioridad a la adquisición de la finca, en un documento público (en este caso un testamento), aquélla resulta dotada de plena validez, como acto propio vinculante para el confesante; en este sentido, como tiene señalado este Centro Directivo en anteriores pronunciamientos (Cfr. Resolución de 2 de octubre de 1984), la confesión hace prueba contra su autor y produce todos sus efectos en la esfera interna y frente al propio confesante. En consecuencia, la calificación, tal y como ha sido formulada, no puede mantenerse ya que el número 6 del artículo 95 del Reglamento Hipotecario, recoge la posibilidad de reflejar en el Registro la confesión cuando se hiciera con posterioridad a la inscripción de la adquisición.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 13 de mayo de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.