

a la utilización de los medios de identificación, sino que «el Fedatario puede recurrir a cualquiera de los enumerados» en dicho artículo. Cuarto.—La misma citada resolución de 1960 reconocía que, aunque la identificación de una parte por la otra (innovación introducida en el repetido art. 23 por la Ley de 18 de diciembre de 1946) pudiera parecer como poco idónea en los supuestos en que el transmitente fuera identificado por el adquirente, «es indudable reconocer que la Ley habla en términos generales sin distinguir entre comprador y vendedor». Tal suspicacia no tiene lugar en el caso de la escritura que nos ocupa, en cuanto que, al menos, dos de las identificadoras tienen intereses, no contrapuestos (como podría ocurrir en una compraventa), sino coincidentes con los de la identificada. Quinto.—Que al final de la escritura se dice expresamente que «De conocer a los otorgantes, yo, el Notario, doy fe». La Señora Registradora alega que se confunden «conocimiento» e «identificación», pero olvida que ambos conceptos se asimilan en la legislación notarial. Así el mismo artículo 23 de Ley, en su párrafo último, habla de la responsabilidad del Notario por error en la «fe de conocimiento» ¿No existiría responsabilidad si se tratase de la «identificación»? Por su parte, el Reglamento Notarial en la sección 2ª, del Capítulo II, su apartado e) los tituló «Fe de conocimiento» y su artículo 187 habla de identidad de las personas, identificación y fe de conocimiento y de manera indubitada el 188 establece que «No es preciso que el Notario de fe en cada cláusula de las circunstancias que, según las leyes, necesiten este requisito. Bastará que consigne al final de la escritura lo siguiente o parecida fórmula: «Y yo, el Notario, doy fe de conocer a los otorgantes... y de todo lo contenido en este instrumento público». Sexto.—Que la cuestión de la insuficiencia del Permiso de Conducir es irrelevante, pues es de sobra conocido que no es documento oficial de identificación, ni en la escritura en cuestión se utiliza con este fin, pero si es un medio de prueba más que utiliza el Notario para asegurarse de la identificación de una persona. Séptimo.—Que en cuanto al defecto del error en la división del total caudal ganancial, es cierto que aparece en los apartados III y IV de la exposición, pero, además de que la propia Registradora reconoce expresamente que «no tiene relevancia alguna, porque las liquidaciones y adjudicaciones están correctamente practicadas», dicho error está corregido en la Estipulaciones, en la segunda, a la hora de la formación de las Hijuelas, donde si está bien hecha la división y cálculos posteriores. En su virtud, Solicita que, se admita el presente escrito con sus copias, teniendo por interpuesto recurso frente a la calificación negativa de la Registradora de la Propiedad, Doña María Luisa Moreno-Torres Camy, relativa a la escritura autorizada por mí el 24 de agosto de 2005, número 2538 de mí protocolo, presentada con el asiento 1067/73 del Diario, procediendo, previos los trámites legalmente previstos, a dictar resolución, paria que revoque la nota de calificación ordenando su inscripción».

IV

Con fecha 7 de marzo de 2006, doña María Luisa Moreno-Torres Camy emitió informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17 bis, 23 y 27.3 de la Ley del Notariado; 187 y siguientes del Reglamento Notarial; Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de junio de 1988, 13 de octubre (Sala 3.ª) y 2 de diciembre (Sala 1.ª) de 1998 y 5 de mayo de 2000; Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 19 de septiembre de 1994; Resoluciones de 27 y 28 de diciembre de 1960, 23 de octubre de 1981, 22 de junio de 1989 (Servicio Notarial), 13 de septiembre de 1995 (Servicio Notarial), 13 de septiembre de 1999 (Servicio Notarial), 26 de octubre de 2000 (Servicio Notarial), 17 y 18 de noviembre de 2003 (Servicio Notarial), y 14 de enero de 2004 (Servicio Notarial).

1. La presente resolución tiene por objeto resolver el recurso interpuesto por don Joaquín Serrano Valverde, notario de Sevilla, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número nueve de la misma localidad, a inscribir una escritura de adjudicación de herencia.

Son dos los defectos alegados por la Sra. Registradora: a) la identificación de una otorgante; b) error numérico en las valoraciones.

Para la adecuada resolución de este expediente debe tenerse en cuenta que en la escritura se hace constar: «Identifico a los comparecientes por sus D.N.I. respectivos, excepto a doña Angeles Moledano López, a quien identifico por su Permiso español de conducir, siendo además conocida por los demás comparecientes, según manifiestan, constato sus circunstancias personales con arreglo a sus declaraciones.», «De conocer a los otorgantes y todo lo demás consignado en esta escritura. doy fe.

2. Como ya dijera esta Dirección General (Cfr. Resolución de 27 de diciembre de 1960) por el valor que la ley atribuye al documento notarial, es la fe de conocimiento el acto más trascendental de todos cuantos emite el Notario, por ser presupuesto básico para la eficacia del instrumento público el que quede fijada con absoluta certeza la identidad de los suje-

tos que intervienen, y, por ello, el artículo 23 de la Ley del Notariado prescribe como requisito esencial de validez la obligación del Notario de identificar a los otorgantes o de asegurarse de su conocimiento por los medios supletorios legalmente dispuestos (Cfr. Artículo 27.3 de la Ley del Notariado).

Por ello, se ha venido a afirmar que la identificación del compareciente en un instrumento es la más importante de las calificaciones a que está obligado el Notario, porque sin este juicio previo, prácticamente tendría un obstáculo insalvable para autorizar el otorgamiento de las escrituras públicas.

Esta identificación que ha de realizar el Notario puede realizarse bien en base a un conocimiento de los comparecientes, bien por haberse asegurado de su identidad por los medios supletorios establecidos en las Leyes o reglamentos (especialmente los previstos en el artículo 23.2 de la Ley del Notariado). Así lo diferencia expresamente el artículo 23.1 de la Ley del Notariado al exigir que los Notarios hayan de dar fe de que conocen a las partes o de haberse asegurado de su identidad por los medios supletorios.

En el primer caso, el conocimiento, como juicio de ciencia que hace el Notario, no precisa de un conocimiento basado en un trato personal anterior al otorgamiento, sino que más bien es la afirmación de que quien comparece ante él es tenido en la vida ordinaria por quien dice ser, siendo más una cuestión de notoriedad que de un hecho: se puede identificar y dar fe de conocimiento de una persona aún y cuando no se haya tenido un trato personal y directo con ella. Por ello, se suele decir que más que de fe de conocimiento es más correcto hablar de juicio de identidad, anterior fundamento de derecho, según el artículo 23 de la Ley del Notariado y concordantes de su Reglamento, de que o conoce a las partes o de haberse asegurado de su identidad por los medios supletorios.

En el presente expediente, según se deduce del otorgamiento de la escritura, el notario no se ha limitado a dar fe de haberse asegurado de la identidad por los medios supletorios (carnés de identificación o testigos de conocimiento), sino que da fe «de conocer a los otorgantes» como juicio de ciencia asumida por el notario, independientemente de los medios que haya utilizado para llegar a dicha convicción de «conocimiento-identificación»: es un juicio de responsabilidad exclusiva del Notario, y que conforme al artículo 17 bis de la Ley del Notariado crea una presunción de verdad, sólo susceptible de impugnación en sede judicial. Consecuentemente este defecto debe ser revocado.

4. Respecto del segundo defecto de la nota de calificación, como indica la misma Sra. Registradora en su nota de calificación, no tiene importancia relevante, toda vez que, las cifras se encuentran correctamente consignadas en las estipulaciones por lo que el error en la parte expositiva de la escritura no adquiere el carácter de defecto que suspenda la inscripción.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso 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, 6 de junio de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

12908

RESOLUCIÓN de 6 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Segovia, contra la calificación de la registradora de la propiedad de Cuéllar, por su negativa a inscribir una escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario.

En el recurso interpuesto por don Francisco Valverde Gómez en representación de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Segovia contra la calificación de la Registradora de la Propiedad de Cuéllar, doña Belén Merino Espinar por su negativa a inscribir una escritura de novación modificativa de Préstamo Hipotecario.

Hechos

I

El día 20 de diciembre de 2005, la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Segovia, actuando como prestamista, y don Gerardo Jimeno Chavida, como prestatario, otorgaron escritura de novación modificativa de Prés-

tamo Hipotecario, ante la Notario de Cuéllar, doña Blanca Bachiller Garzo, con el número 2.376 de su protocolo, conviniendo la modificación de determinadas condiciones del préstamo garantizado con la hipoteca inscrita, en el Registro de la Propiedad de Cuéllar, sobre la finca registral número 25.256, con el fin de adaptar estas condiciones a las determinadas en el Real Decreto 1/2002, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de Vivienda y Suelo del Plan 2002/2005, y en particular en la Resolución de Reconocimiento de Requisitos de Acceso a la Financiación Cualificada, de fecha 31 de agosto de 2005. La citada escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Cuéllar el día 20 de diciembre de 2005.

II

El documento presentado fue calificado con la siguiente nota: «Antecedentes de hecho.—Primero: El 20-12-2005 fue presentada en este Registro el documento de referencia autorizado por el Notario/ Juez/ o Funcionario D. Bachiller Garzo con número de protocolo o expediente 2376. Segundo: En el día de la fecha el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos: Fundamentos jurídicos. Primero: Conforme al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo: En el presente caso, concurren las siguientes circunstancias que impiden dicha inscripción. Otros defectos del documento (continuación): Dado que el préstamo subsidiado tal y como resulta de la resolución de 31 de agosto de 2005 comprende solo un capital de 70.800 euros, y dado que la responsabilidad del préstamo garantizado con hipoteca que por la presente se modifica para adaptar su régimen a la subsidiación concedida, lo es por un capital de 100.803,20 euros; el principio de especialidad hipotecaria artículo 12 de la Ley Hipotecaria y artículo 9 Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, exige salvar dicha contradicción mediante la cancelación parcial del préstamo originario hasta la cantidad ahora pendiente de pago según se manifiesta en la presente escritura que asciende a 70.592,30 euros. Todo ello al amparo principios hipotecarios de especialidad y tracto sucesivo material, en relación con el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, y la resolución de concesión de la subsidiación antes citada. Tercera: Esta calificación será notificada en el plazo reglamentario al presentante del documento y al Notario, Juez o Funcionario autorizante conforme con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y artículo 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Parte dispositiva: Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación. Doña Belén Merino Espinar, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Cuéllar, acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de: los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados; y suspender, en consecuencia, el despacho del título hasta la subsanación en su caso, de los defectos advertidos, sin practicar anotación de suspensión al no haber sido solicitada al tiempo de la presentación. Contra la presente calificación podrá interponer en el plazo de 15 días hábiles calificación sustitutoria de conformidad artículo 19bis de la Ley Hipotecaria o recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de 1 mes, o bien presentar directamente recurso ante el Juzgado de la Instancia competente, de conformidad artículo 324 y ss. de la Ley Hipotecaria. Nota: Se recuerda que los documentos complementarios a aportar deberán ser siempre originales, y deberán venir acompañados de la presente notificación para la más rápida localización de la documentación interesada. El Registrador». Firma ilegible. Cuéllar, a 10 de enero de 2006.

III

El 25 de enero de 2006, se presenta por don Francisco Valverde Gómez, en representación de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Segovia, en el Registro de la Propiedad de Cuéllar, escrito instando la calificación sustitutoria del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria; recayendo el nombramiento como Registrador sustituto en la titular del Registro de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva, doña Ana María Núñez Lagos Degano, que con fecha 2 de febrero de 2.006, confirma la calificación suscrita por la Registradora de Cuéllar, suspendiendo el despacho del título presentado.

IV

El 15 de febrero de 2006, don Francisco Valverde Gómez, en representación de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Segovia, interpuso recurso frente a la anterior calificación alegando: que aunque, la Resolu-

ción administrativa alude a «Préstamo Cualificado», esto puede entenderse, igualmente, como «cualificación de un préstamo», con unas características y condiciones que se ajusten a los presupuestos previstos en la normativa singular que regula este tipo de préstamos y que se detalla expresamente en la Resolución Administrativa y en los convenios que, en base a dichas normas, se han suscrito entre las Administraciones Públicas competentes y las Entidades de Crédito, siendo éstas últimas quienes únicamente pueden conceder los préstamos o en su caso modificar los vigentes para adaptar sus condiciones a las normas a las que se acoge, en virtud de los Convenios suscritos; que la Registradora en su calificación considera, por un lado, un préstamo subsidiado de 70.800,00 € que relaciona, sin embargo, con el préstamo modificado, y por otro lado y al mismo tiempo reconoce en ambos préstamos uno sólo, apreciando contradicción que exige salvar mediante cancelación parcial de hipoteca, pero no solamente, no existe contradicción, sino que las partes contratantes, en virtud de la libertad de contratación que les asiste y del «animus novandi» manifestado en la propia escritura, acuerdan modificar mediante «novación impropia» aquellas partes del contrato de préstamo, de carácter eminentemente sustantivo, sin plantearse modificación alguna de la garantía, ni siquiera acudiendo a una cancelación parcial de hipoteca, aún contando con la existencia del reconocimiento expreso del principal pendiente de amortizar al día de la fecha de firma de la escritura de modificación; que por otro lado consideran necesario como punto de partida para calcular las nuevas cuotas de amortización e intereses que a su vez serán subsidiadas, en el porcentaje de un 20 %, por la Administración Pública competente; que la determinación del capital pendiente de amortizar tiene pleno significado entre acreedor y deudor, como ya se ha dicho, no existiendo norma legal que establezca la necesidad de proceder a la cancelación parcial como operación previa a la inscripción de la novación, precisamente porque no se reduce la cifra de la garantía hipotecaria; que en relación con tal exigencia (cancelación parcial), debe ser tenida en cuenta la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de mayo de 2001, ratificada por la de 14 de septiembre siguiente, y por la de 30 de octubre del mismo año.

V

La Registradora emitió informe en escrito de fecha 1 de marzo de 2006, y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1860 del Código Civil; 82 y 122 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de esta Dirección General de 26 de mayo, 14 de septiembre, y 30 de octubre de 2001, y 8 y 30 de abril de 2002.

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

a) El día 20 de diciembre de 2005, la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Segovia, actuando como prestamista, otorga escritura de novación modificativa de Préstamo Hipotecario, conviniendo la modificación de determinadas condiciones de un préstamo hipotecario, acogidos a la parte prestataria a lo dispuesto en el Real Decreto 1/2002, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de Vivienda y Suelo del Plan 2002/2005, y en las demás normas de desarrollo. Dicha novación se concretó en la modificación de las cláusulas segunda, tercera y tercera bis, de la escritura de constitución de hipoteca, relativas al plazo y al tipo de interés, con el fin de adaptar estas condiciones a las determinadas en la normativa citada y en particular en la Resolución de Reconocimiento de Requisitos de Acceso a la Financiación Cualificada de fecha 31 de agosto de 2005.

b) La Registradora de la Propiedad deniega la inscripción, por los defectos a que anteriormente se ha hecho referencia.

2. Como ha señalado este Centro Directivo en anteriores pronunciamientos, (Cfr. Resoluciones citadas en los Vistos), el principio de indivisibilidad de la hipoteca implica su íntegra subsistencia aún en el supuesto de que se reduzca la obligación garantizada (cfr. artículos 1860 del Código Civil, y 122 y siguientes de la Ley Hipotecaria), en tanto no se cancele, cancelación que ya sea total o parcial exige en todo caso el consentimiento de su titular o sentencia firme que la ordene (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), sin que el simple reconocimiento de la reducción de la obligación, ni tan siquiera su constancia registral (cfr. artículo 240 del Reglamento Hipotecario), impliquen ese consentimiento que pueda determinar la cancelación. No existe contradicción en el título calificado cuando, por una parte, fija el importe actual de lo adeudado por el principal del préstamo en relación con el comienzo de efectos de la modificación de condiciones de la relación de préstamo y por otra parte mantiene invariada la cifra de la garantía hipotecaria, ni hay en consecuencia razón

alguna que avale la exigencia de la Registradora de la necesidad de una cancelación parcial de la hipoteca como consecuencia del reconocimiento de la amortización parcial del préstamo que garantizaba para poder inscribir la modificación novatoria del mismo en cuanto a intereses y plazo de amortización que, naturalmente, sólo serán aplicables de futuro y en cuanto a la cantidad pendiente de amortización, algo por otra parte habitual en las novaciones que tanto han proliferado en los últimos años al amparo de la citada Ley 2/1994. La hipoteca seguirá garantizando las responsabilidades fijadas en su día sin perjuicio del valor que la consignación registral de ese pago parcial pueda tener, como el que resultaría de la constancia de un pago parcial por la nota marginal prevista en los artículos 144 de la Ley Hipotecaria y 240 de su Reglamento, en especial a la vista del artículo 688.1 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, a la hora de oponer al acreedor pluspetición caso de pretender ésta la ejecución por la total deuda resultante del título original de concesión del préstamo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando 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, 6 de junio de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

12909 *RESOLUCIÓN de 10 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Carlos Rey Domínguez, frente a la negativa del registrador de la propiedad n.º 1, de Santa Cruz de Tenerife, a inscribir una escritura de liquidación de sociedad.*

En el recurso interpuesto por don Carlos Rey Domínguez, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de n.º 1 de Santa Cruz de Tenerife, don Santiago Aliaga Montilla a inscribir una escritura de liquidación de sociedad.

Hechos

I

Mediante escrito de fecha de 12 de enero de 2006, don Carlos Rey Domínguez, interpuso recurso contra la calificación efectuada por don Santiago Aliaga Montilla, Registrador de la Propiedad n.º 1 de Santa Cruz de Tenerife a la escritura de liquidación de la sociedad «Mitzy, S. A.», otorgada en Madrid, el día veintiocho de junio de dos mil cuatro, ante el Notario de dicha ciudad, don José María de Prada Guaita, con el número 2693 de su protocolo.

Dicho recurso se basa en los siguientes hechos: mediante escritura otorgada Madrid el día veintiocho de junio de dos mil cuatro, ante el Notario de dicha ciudad, don José María de Prada Guaita, con el número 2693 de orden de su protocolo le liquidó la entidad «Mitzy, S. A.», adjudicándose por cuartas e iguales partes indivisas las fincas registrales a doña María José, doña Marta; doña Esther y doña Cristina García Fernández de Villalta; dichas señoras habían adquirido sus acciones de la entidad por compra a don José Luis García Guimaraens y doña María José Fernández de Villalta Dehesa, mediante escritura otorgada en Madrid, el día veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y siete ante el Notario de dicha ciudad, don José María de Prada González, número 2983 de su protocolo; doña María José, doña Marta y doña Esther García Fernández de Villalta habían adquirido sus acciones en estado de solteras, si bien, doña Cristina García Fernández de Villalta adquirió sus acciones en estado de casada en gananciales con don Augusto F. Ruiz Labarthe. No obstante en la escritura de compra de acciones se hizo constar en cuanto a la adquisición de doña Cristina García Fernández de Villalta, que el dinero invertido en la adquisición de dichas acciones era privativo de ella, procedente de una donación que le hicieron sus padres en documento privado de fecha de 25 de noviembre de 1997, que fue autoliquidada en la Dirección General de Tributos, Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid, con fecha de 4 de diciembre de 1997.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad número 1 de Santa Cruz de Tenerife, la escritura de liquidación de la sociedad «Mitzy, S. A.», otorgada

en Madrid, el día veintiocho de junio de dos mil cuatro, ante el Notario de dicha ciudad, don José María de Prada Guaita, con el número 2693 de su protocolo, fue calificada el día treinta de noviembre de dos mil cinco, con la siguiente nota: «En el presente caso se presenta una escritura de liquidación debidamente inscrita en el Registro Mercantil de una Sociedad Anónima, en la que se acuerda la adjudicación, entre otros accionistas a doña Cristina García Fernández de Villalta, casada en régimen de gananciales con don Augusto Augusto F. Ruiz Labarthe, quien no comparece, de la cuarta parte indivisa de los bienes inmuebles que pertenecen a dicha sociedad, acompañada de una escritura de compraventa de acciones otorgada el día 22 de diciembre de 1997, en la que dicha señora manifiesta que el dinero empleado en la compra de dichas acciones proviene de una donación que le hicieron sus padres, en documento privado de fecha de 25 de noviembre de 1997 debidamente liquidado del Impuesto de Sucesiones, según nota el pie del mismo de fecha de 4 de diciembre de 1997 y que igualmente se acompaña, pretendiendo la inscripción de dicha cuarta parte indivisa con carácter privativo; sin embargo, de la documentación presentada no resulta debidamente acreditado tal carácter, pues el artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario dispone que: «El carácter privativo del precio o de la contraprestación del bien adquirido deberá justificarse mediante prueba documental pública», no siéndolo un mero documento privado, por más que esté presentado a liquidación del impuesto correspondiente (artículo 1227 CC), siendo insuficiente dicha manifestación para destruir registralmente la presunción de ganancialidad (artículo 1361 CC), dado el carácter fungible del dinero y no probarse que sea propiamente ese dinero en que se empleó en la compra de las acciones. En esta misma línea se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado (Rss 28/11/1998, 2/5/1998, 5/3/1999). Base a lo expuesto, acuerdo: Primero.—Inscribir parcialmente el documento calificado y por tanto inscribir el pleno dominio de tres cuartas partes indivisas de las fincas 12717, 12721 y 12723 en el folio 28, 34 y 37 del libro 180 a favor de doña María José, doña Marta y doña Esther García Fernández de Villalta, con carácter privativo, y suspenderla en cuanto a la participación de doña Cristina García Fernández de Villalta; Segundo.—Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Esta suspensión conlleva la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días contados desde la última de dichas notificaciones; Tercero.—Contra esta calificación cabe: a) Recurrir potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde su notificación, en la forma y según los trámites previstos en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria o instar el cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria; b) O ser impugnada directamente en el plazo de dos meses ante los Juzgados de la capital de provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose en la medida en que le sean aplicables las disposiciones de la Ley Hipotecaria. Santa Cruz de Tenerife, a treinta de noviembre de dos mil cinco: El Registrador. Fdo. Don Santiago Aliaga Montilla.»

III

Frente a dicha calificación, y mediante escrito de fecha de 12 de enero de 2006, don Carlos Rey Domínguez, interpuso recurso contra la calificación efectuada por don Santiago Aliaga Montilla, Registrador de la Propiedad n.º 1 de Santa Cruz de Tenerife. En su escrito, además de poner de manifiesto que el documento no le ha sido debidamente notificado tal y como dispone el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, alega los siguientes fundamentos de derecho. Que en el documento privado de fecha de 25 de noviembre de 1997 las hermanas García Fernández de Villalta reciben por donación de sus padres la suma de tres millones de pesetas cada una de ellas, y que fue liquidado del preceptivo impuesto de sucesiones y donaciones con fecha de 4 de diciembre de 1997; que mediante escritura de compra de acciones otorgada el día veintidós de diciembre de 1997, ante el Notario de Madrid, don José María de Prada González, don José Luis García Guimaraens y doña María José Fernández de Villalta y Dehesa vendieron a cada una de sus hijas seis mil acciones de la compañía Mitzy, S. A. El Notario expresa en la escritura que el artículo pertinente de los Estatutos sociales limita la transmisión de acciones si bien se exceptúa de dicha limitación la transmisión a favor de ascendientes, descendientes o cónyuge el socio transmitente. En este punto es donde procede hacer mención al carácter privativo de la titularidad de las acciones de la sociedad transmitidas a favor de Doña Cristina García Fernández de Villalta, en primer lugar por haberse realizado con el dinero proveniente de la donación de sus padres, por más que el Registrador entienda que es insuficiente el documento privado de donación, y en segundo lugar porque la transmisión no podría efectuarse con carácter ganancial por las limitaciones del artículo 9 de los Estatutos Sociales, además de tenerse en cuenta la manifestación que hace la interesada en dicha escritura, estimando el recurrente que la aceptación de la cosa donada y su destino se ha hecho en documento público y por tanto es suficiente para acreditar el carácter privativo de la adquisición de las acciones; la liquidación de la Sociedad