

titular de los bienes objeto de la inscripción adjudicada, en pago de la titularidad de sus acciones, a cada una de las hermanas García Fernández de Villalta, y la presunción ganancial a que alude el señor Registrador anularía la misma por el carácter universal de la Junta General de fecha de 15 de Junio de 2004, donde se toma el acuerdo de liquidación de la sociedad, aprobación del balance, adjudicación de los bienes y derechos y delegación de facultades. Que además en defensa de los intereses de terceros, a decir del señor Registrador el esposo en discordia, habría que entender que los resultados habidos durante los ejercicios 1998 y siguientes afectarían también a éste. En definitiva, no procede extender unas facultades más allá de las que tiene otorgadas en Registrador y con ello, dilatar una resolución por parte de las titulares de los bienes, con el único afán de cubrir una hipotética responsabilidad que entiende el recurrente que no existe.

Por todo lo expuesto, se solicita se tenga por interpuesto recurso.

IV

El Registrador de la Propiedad, después de apreciar falta de legitimación en cuanto don Carlos Rey Domínguez para la interposición del recurso, se remite a su nota de calificación suficientemente motivada en su informe de fecha de 14 de febrero de 2006, para el caso en que fuera admitido el recurso y por razones de economía procesal.

Dicho recurso fue ratificado por doña María José Fernández de Villalta y Dehesa, en su condición de liquidadora de la sociedad Mitz, S. A.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 325 y 327 de la Ley Hipotecaria, 1324 y 1361 del Código Civil, artículos 95.4 del Reglamento Hipotecario, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de mayo de 1998, 7 de diciembre de 2000, y 10 de octubre de 2005, entre otras:

1. Hace referencia el Registrador en su informe a una cuestión de índole formal: Que el recurrente no acredita la representación en virtud de la cual actúa. Es cierto que el artículo 325 a) de la Ley Hipotecaria exige que si el recurrente no es una de las personas legitimadas para impugnar la calificación registral ni ostenta notoriamente su representación, debe acreditar ésta de forma auténtica. Pero la misma norma establece que, el defecto consistente en esa falta de acreditación, puede subsanarse dentro del plazo no inferior a diez días que al efecto ha de concederse. Y si bien no precisa en qué fase del procedimiento ni por quién se ha de advertir ese defecto formal para su subsanación, bien cabe entender que es en el momento inicial, por el propio registrador al que se presenta el recurso, sin perjuicio de que la omisión pueda y deba subsanarse en su caso por este Centro Directivo en cuanto competente para resolver el fondo del asunto.

Hecha esta precisión y no obstante la misma, razones de economía procedimental, aconsejan abordar el fondo del asunto, pues en definitiva su subsanación obligaría posteriormente a abordar la pretensión del recurrente, la cual no puede prosperar en ningún caso.

2. Se debate en el presente recurso, la posibilidad de inscribir con carácter privativo una participación indivisa de unas fincas, que le han sido adjudicadas a una de las accionistas, en una escritura de liquidación de una sociedad anónima, concurriendo las siguientes circunstancias:

a) En la escritura de compra de acciones por parte de dicha accionista se hizo constar 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, documento que se acompaña. Dicha manifestación no fue ratificada por su consorte.

b) El Registrador de la Propiedad suspende la inscripción de dicha adjudicación por no resultar debidamente acreditado el carácter privativo de la adquisición, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario.

4. El recurso no puede prosperar: El artículo 95 del Reglamento Hipotecario permite la inscripción con carácter privativo de bienes del cónyuge adquirente casado bajo el régimen de sociedad de gananciales siempre que el carácter privativo del precio o de la contraprestación del bien adquirido se justifique mediante prueba documental pública. En el presente caso se aporta documento privado que contiene una donación de una cantidad de dinero y, en la escritura de compra de acciones, manifiesta la compradora que el dinero invertido en la misma proviene de la donación que fue realizada por sus padres en dicho documento privado, si bien no se prueba que fuera esa la cantidad la que se entregó a los vendedores.

Como ya dijera la Resolución de 7 de diciembre de 2000, la manifestación hecha ante el Notario es prueba documental pública de que tal manifestación se ha realizado, pero no de la realidad de los hechos a que la

manifestación se refiere. Por todo ello, al no existir prueba suficiente de la procedencia del precio, no puede practicarse la inscripción con carácter privativo, sin perjuicio de poder realizarla con dicho carácter, por confesión del cónyuge, si la manifestación realizada por la adquirente, es ratificada por éste.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, en los términos que resultan de los fundamentos expuestos.

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

12910 RESOLUCIÓN de 12 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Emilia Redondo Mota, frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Aranjuez, a inscribir una escritura de compraventa, previa segregación.

En el recurso interpuesto por doña Emilia Redondo Mota, frente a la negativa de la señora Registradora de la Propiedad de Aranjuez, doña María Victoria Tenajas López, a inscribir una escritura de compraventa, previa segregación.

Hechos

I

Mediante escrito de fecha de 7 de febrero de 2006, doña Emilia Redondo Mota, interpuso recurso o contra la calificación efectuada por doña María Victoria Tenajas López, Registradora de la Propiedad de Aranjuez a la escritura de compraventa de fecha cinco de diciembre de 1985 autorizada por el Notario de Madrid, don Ignacio Zabala Cabello, con el número 4.389 de su protocolo, con base a los siguientes hechos: Que mediante escritura de compraventa otorgada, el día 23 de junio de 1992 la recurrente compró a don Antonio Cuesta Gómez y doña Natividad Pizarro Fernández, la parcela de terreno número treinta y uno del plano particular de la finca procedente de la anterior en término de Chinchón al sitio de «los Cohonares»; Que dichos don Antonio Cuesta Gómez y doña Natividad Pizarro Fernández la compraron a don Jesús Utrilla Martín, mediante escritura otorgada el día cinco de diciembre de 1985, pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad. Que dicha escritura de compraventa formalizaba un documento privado suscrito por ambas partes de fecha de 16 de mayo de 1980.

II

Que presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Aranjuez, junto el documento privado de compraventa celebrado el día 16 de mayo de 1980 y treinta y seis letras de cambio, la Registradora de la Propiedad, ha resuelto suspender su inscripción, por cuanto no se acompaña Licencia de segregación, por los siguientes motivos: Junto con la escritura calificada se ha presentado documento privado de fecha de 16 de mayo de 1980 suscrito supuestamente entre las partes intervinientes de la escritura calificada, en cuya estipulación 4.ª se dice que «con la presente venta se formaliza el documento suscrito por las partes con fecha de 15 de mayo de 1980. También se acompañan al documento privado las treinta y seis letras que presumiblemente estaban mencionadas en dicho documento privado. Respecto de lo anterior cabe constatar: 1. Que el documento privado no está liquidado ni tiene fecha fehaciente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1227 del Código Civil; 2. La fecha del documento privado es como ya se ha dicho 16 de mayo de 1980 mientras que la escritura habla de un documento privado de fecha de 15 de mayo de 1980; 3. El documento privado no refleja numeración alguna de las letras de cambio por las que se satisface el pago, por lo que no puede acreditarse que la compraventa tuviese lugar antes de la fecha que se indica en la escritura, que debe ser considerada como la única válidamente legal, y por ello es exigible la licencia de segregación, por los argumentos legales contenidos en los fundamentos de derecho, máxime teniendo en cuenta que la finca pertenece a una urbanización ilegal, incluida como tal en el Catálogo de Urbanizaciones Ilegales, publicado en su día por la Comunidad Autónoma de Madrid; Fundamentos de Derecho: Artículo 143.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concordante a la fecha de la escritura calificada con el artículo 14 de la Ley 4/1984, de

10 de febrero, sobre medidas de disciplina urbanística de la Comunidad de Madrid.

Tal es la calificación de fecha de 25 de enero de 2006.

III

Doña Emilia Redondo Mota, mediante escrito de fecha de 7 de febrero de 2006, interpuso recurso contra la calificación efectuada por doña María Victoria Tenajas López, Registradora de la Propiedad de Aranjuez a la escritura de compraventa de fecha de 5 de diciembre de 1985 autorizada por el Notario de Madrid, don Ignacio Zabala Cabello, con el número 4389 de su protocolo, con base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Entiende la recurrente que la fecha del contrato privado que da lugar a la escritura de compraventa que se pretende inscribir, queda completamente acreditada por las siguientes razones jurídicas: porque no es de aplicación el artículo 1227 del CC, sino los artículos 1216 y 1218 del mismo cuerpo normativo que establece que «son documentos públicos los autorizados por un Notario o empleado público competente con las solemnidades requeridas por la Ley»; y «Los documentos públicos hacen prueba aún contra tercero del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste»; Que la estipulación 4.ª de la escritura cuya inscripción se pretende establece que «con la presente venta se formaliza el documento suscrito por las partes en fecha de 15 de mayo de 1985», y que al final de la escritura el Notario da fe de todo lo contenido en el documento público; que en dicha escritura aparece claramente la referencia al documento privado, la fecha por evidente error se ha variado en un 15 por un 16 y aparece claramente la voluntad de los contratantes de elevar a público dicho documento privado; Que el hecho de que las letras no hayan sido numeradas en el documento privado no deben ser obstáculo para la inscripción de la finca puesto que como se ha dicho queda acreditado con la fe notarial que el documento existe y la fecha del mismo, y porque el documento privado sí que recoge el número de letras que constituyen el pago aplazado, la cuantía, la fecha de vencimiento y la domiciliación bancaria, elementos más que suficientes para acreditar que se corresponden con la venta establecida en el documento privado; para la Registradora estas letras pueden haber servido para esta compraventa o para otra, con lo que quiere decir que no tiene la seguridad de que para ésta no hayan sido; Insiste la recurrente en el error material que, en cuanto a la fecha, se padeció al reseñar el documento privado en la escritura de compraventa, para al final considerar que acreditada la fecha del documento privado del mismo, no le será aplicable la normativa establecida en los fundamentos de derecho pues el principio de irretroactividad de las normas está consagrado en el artículo 2.3 del Código Civil.

Tal es el escrito de recurso al que acompaña el documento privado de fecha de 16 de mayo de 1980, las treinta y seis letras de cambio, la escritura de compraventa de 5 de diciembre de 1985, cuya inscripción se pretende, y la escritura de compraventa de fecha de 23 de junio de 1992 así como documentación catastral y último recibo de IBI.

IV

La Registradora de la Propiedad de Aranjuez con fecha de 17 de febrero de 2006 emitió informe, en el que hace constar que: no se acompaña informe del Notario autorizante por estar jubilado, y que no se ha dado traslado del presente recurso al Ayuntamiento de Chinchón, dada la nueva redacción del párrafo 5.º del artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.216, 1.218 y 1.227 del Código Civil; artículo 132.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid; artículo 14 de la Ley 4/1980, de 10 de febrero, sobre medidas de disciplina urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid, y Resoluciones de esta Dirección General de 2 de marzo de 2004, 17 de noviembre de 2003, entre otras:

1. Se plantea en este recurso la cuestión de si otorgada una escritura de compraventa de una finca –previa segregación de la misma en el mismo título–, en la que se formalizaba de forma pública, un documento privado previo suscrito por la parte vendedora y la parte compradora, es exigible la licencia de segregación preceptiva a la fecha de otorgamiento de la escritura, o puede prescindirse de ella, atendiendo a la fecha del documento privado de compraventa, por aplicación de la normativa vigente en dicho momento.

2. No basta el otorgamiento de una escritura de elevación a público o formalización pública de una compraventa anterior, para que por la sola manifestación de los otorgantes se pueda atribuir fecha fehaciente al documento privado previamente suscrito. Esa fehaciencia frente a terceros sólo tendrá reconocimiento legal desde que el documento privado hubiera sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la

muerte de cualquiera de los que le firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio (cfr. artículo 1.227 del Código Civil), ninguna de cuyas circunstancias concurren en el documento privado que está en el origen del recurso, de ahí que frente a terceros la fecha de ese negocio de compraventa, coincida con el de la escritura pública en la que se documenta (cfr. artículo 1218 del Código Civil).

Siendo eso así, y conteniéndose en el documento privado la previa segregación de la finca vendida, le es plenamente exigible para su inscripción en el Registro de la Propiedad, la licencia urbanística impuesta por la legislación vigente al otorgamiento de la escritura cuya inscripción se pretende (Vid, artículos 14, 15 y 16 de la hoy derogada Ley 4/1984, de 10 de febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid).

En base a los fundamentos expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de la Registradora.

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

12911

RESOLUCIÓN de 13 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Burgos don Víctor Fuentes Arjona, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Reinosa, a inscribir una escritura de modificación de división horizontal y extinción de condominio.

En el recurso interpuesto por don Víctor Fuentes Arjona, Notario del Ilustre Colegio de Burgos, con residencia, en Reinosa, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Reinosa, doña Rosario Villegas Gómez a inscribir una escritura de modificación de división horizontal y extinción de condominio.

Hechos

I

Mediante escrito de fecha de 31 de enero de 2006, don Víctor Fuentes Arjona, Notario del Ilustre Colegio de Burgos, con residencia en Reinosa, interpuso recurso contra la calificación efectuada por doña Rosario Villegas Gómez, Registradora de la Propiedad de Reinosa, a la escritura de modificación de división horizontal y extinción de condominio autorizada en Reinosa, el día diecinueve de agosto de 2005, en unión de escritura de rectificación autorizada por el mismo Notario el día siete de diciembre de 2005. En dicho escrito además de interponerse recurso frente a la calificación de la señora Registradora se interpone denuncia contra ella a los efectos previstos en el artículo 313 B b) tras la redacción efectuada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre. Dicho recurso se basa en los siguientes hechos: Mediante escritura otorgada en Reinosa, el día diecinueve de agosto de 2005, ante el Notario de dicha residencia, don Víctor Fuentes Arjona, don José María y Doña Clara García Redruello, manifestaron ser dueños por mitad y en proindiviso, con carácter privativo, de las siguientes fincas urbanas sitas en Abiada, Ayuntamiento de la Hermandad de Campoo de Suso, Cantabria, en el Barrio de la Cuadra, demarcadas con el número 52: 1. Colgadizo y corral, con las siguientes superficies: el colgadizo, sesenta y cinco metros cuadrados y el corral, doce metros cuadrados. Linda: Norte, camino; sur, fincas que se describirán a continuación; este, camino de servicio para esta finca y para otras; y oeste, camino. Inscrita al libro 115, folio 157, finca 18596, 1.ª; 2. Planta baja y alta de la casa antedicha, teniendo como accesorio una cuadra y pajar. Tiene una superficie la vivienda de cincuenta y cinco metros cuadrados y la cuadra y pajar de setenta metros cuadrados. Linda: Derecha entrando o norte e izquierda o sur, con la finca antes descrita; frente o este, camino para el servicio de esta finca y de otras; y espalda, camino. Tiene asignado el número uno entre las diferentes viviendas del edificio y le corresponde un coeficiente de setenta y cinco enteros por ciento. Inscrita al libro 115, folio 158, finca 18597, 1.ª

Posteriormente, en el apartado segundo del expositivo, se procedía a modificar la división horizontal en los siguientes términos: Modificación de la división horizontal. Los comparecientes, como únicos propietarios, dan su conformidad a la modificación de la división horizontal de la finca descrita en el exponiendo anterior bajo el número 2) (planta baja y alta, registral 18597), formando las siguientes nuevas e independientes, a las