

prorrogadas antes de entrar en vigor la Ley 1/2000 habrían quedado irremisiblemente condenadas a caducar a los cuatro años de dicha entrada en vigor, pues durante este plazo a los interesados ni siquiera se les ha permitido acomodar el asiento correspondiente a la nueva normativa. Por otro lado, desde un punto de vista práctico, deben tenerse presentes los posibles perjuicios que, de mantenerse la postura contraria, podrían ocasionarse en los casos de ejecuciones de anotaciones preventivas judiciales prorrogadas antes de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil, si éstas se consideraran ahora caducadas.

6. En el presente recurso, el recurrente solicita la cancelación de unas anotaciones preventivas, que a su entender se encuentran caducadas al haber transcurrido más de cuatro años desde la prórroga, entendiéndose que no procede aplicar el artículo 199 del Reglamento Hipotecario; sin embargo, la última prórroga de la anotación data de 1995, y lo que trata es de asegurar el resultado de un procedimiento de ejecución, por lo que, de acuerdo con la postura que aquí se mantiene, ha de subsistir mientras dure dicho procedimiento. Este mismo criterio es el que recoge ahora el artículo 86 de la Ley Hipotecaria al no poner ningún límite al número de prórrogas que se pueden solicitar. En este sentido, estando vivo el procedimiento en que se ordenó la anotación y su prórroga, no procede la cancelación por caducidad pues se frustraría con ello la finalidad de este asiento registral. Esto no supone ningún perjuicio, dado que si el procedimiento ha concluido (por auto de aprobación del remate una vez consignado el precio por el adjudicatario, por sobreseimiento o por cualquier otro motivo), sí que cabría pedir la cancelación de la anotación preventiva. En este sentido y dado que, siguiendo la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, se considera que las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil se rigen por lo dispuesto en el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, como se afirma en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de mayo de 1990, dicho precepto reglamentario debe interpretarse en el sentido de que toda cancelación por caducidad de una anotación preventiva prorrogada exige que se justifique la terminación del proceso en que se decretó. Abundando en esta argumentación, debe apreciarse la necesidad de que la prórroga de la anotación preventiva judicial subsista hasta que la propia resolución judicial firme acceda al Registro, pues de no seguirse esta interpretación, se dejaría desamparado al anotante, ya si la anotación preventiva caducara automáticamente una vez firme la resolución judicial, el ejecutado, titular registral inscrito, podría burlar fácilmente la protección que al anotante brinda el Registro a través de enajenaciones a favor de terceros.

Asumido este criterio, para este Centro Directivo se hizo preciso establecer un plazo razonable para cancelar la anotación, tras la firmeza de la resolución judicial que pone fin al proceso, teniendo en cuenta las siempre previsible dilaciones en la expedición de la documentación judicial. Por ello, se reitera aquí el criterio adoptado por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 1998, en el sentido de aplicar análogamente lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria, de manera que se reconoce un plazo de seis meses, contados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, para poder proceder a su cancelación. Este mismo enfoque es el que se ha venido reiterando en otras Resoluciones posteriores, concretamente en las de 11 de mayo de 2002, 23 de mayo de 2002, 27 de febrero de 2004, 12 de noviembre de 2004, 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero de 2005, 23 de mayo de 2005 y 18 de junio de 2005. Además de ello, como se recoge en las Resoluciones de 3 de junio de 2005 y 11 de junio de 2005, si esta cancelación no se ha instado y la anotación y su prórroga no están canceladas cuando se presenta el testimonio del auto de adjudicación que se inscribe, dicha anotación ha de entenderse vigente, porque las anotaciones prorrogadas no caducan, y en consecuencia no pueden cancelarse de oficio transcurridos los cuatro años de vigencia y los de su prórroga, de manera que la adjudicación derivada del procedimiento ejecutivo que motivó la anotación de embargo, debe haberse presentado en el Registro antes de que caduque la anotación preventiva de embargo o si está prorrogada, mientras no se haya cancelado expresamente.

7. En conclusión, de los antecedentes fácticos expuestos resulta, tal y como indica la nota de calificación, que la anotación preventiva fue objeto de prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que queda sometida a prórroga indefinida en los términos del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, de manera que no cabe la cancelación por caducidad de la misma, sin perjuicio de que, una vez transcurridos seis meses, computados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, se pueda solicitar su cancelación.

En consecuencia, esta Dirección ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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

**13147** RESOLUCIÓN de 15 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Cañada Larga S.L.», frente a la negativa del registrador de la propiedad de Vera, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso interpuesto por don Pedro Rosa Jiménez y don Pedro Hernández Martínez, como administradores mancomunados de «Cañada Larga S.L.», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Vera, don José Luis Lacruz Bescós, a inscribir una escritura de compraventa.

## Hechos

### I

En escritura autorizada por el Notario de Vera don Jorge Díaz Cadórniga el 7 de octubre de 2005, número 3166 de protocolo, «Cañada Larga S.L.» adquirió determinada finca.

### II

Presentada en el Registro la citada escritura, fue objeto de la siguiente calificación: Habiendo sido despachado el título previo en el día de hoy, y subsanada/s parcialmente el/los defecto/s, el Registrador de la Propiedad que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, ha precedido a la inscripción de la finca o derecho objeto de este título a favor del/de los adquirente/s, en el Tomo 1.417, Libro 376, Folio 113 vuelto, Finca 9506 de Vera, inscripción 3.<sup>a</sup>, solo en cuanto a la cabida inscrita de la finca relacionada con el número 1), que queda bajo la salvaguardia de los Tribunales, y produciendo los efectos propios de tales asientos, mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Entre dichos efectos, se destacan: No podrá inscribirse o anotarse ningún otro documento de igual o anterior fecha que se oponga o sea incompatible con el derecho inscrito. Para inscribir o anotar cualquier otro documento de fecha posterior, el mismo deberá ser otorgado por el titular registral o dictarse en procedimiento judicial en que éste sea parte. Se presume que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma que determina el asiento correspondiente. Practicada la nota marginal de afección fiscal durante cinco años al pago de la liquidación complementaria que, en su caso, pueda girarse por el Impuesto correspondiente. Calificación negativa parcial del documento presentado el 16 de noviembre de 2005, en el Registro de la Propiedad de Vera, bajo el asiento 112 del Diario 138. A) Hechos: Uno. El citado día fue presentada en este Registro copia de escritura otorgada en Vera con fecha 7 de octubre de 2005 ante el Notario Jorge Díaz Cadórniga con número de protocolo 3166/05, a la que se acompaña modelo 650 de autoliquidación. Dos. En dicho documento se observan, los siguientes defectos subsanables. Despachado parcialmente el título previo en el día de hoy, se observan los siguientes defectos subsanables: a) Existe duda sobre la identidad de la finca descrita en el número uno de la exposición, y la inscrita, que se formó por segregación, en la que se expresaron con exactitud las medidas perimetrales y la superficial. B) En cuanto a la finca numerada como dos, la misma figura inscrita a nombre de doña Cleofasa Martínez Ortiga, faltando por tanto la inscripción de título previo y respecto de su cabida registral, existe duda sobre la identidad de la finca descrita con la inscrita, que se formó por segregación, en la que se expresaron con exactitud las medidas perimetrales y la superficial. C) En cuanto a la finca numerada como tres, se encuentran los siguientes defectos: 1.º Tras una búsqueda en los índices del Registro, tanto de titularidades como de fincas, para tener así, la certeza de que la finca no está ya inscrita en el Registro y descartar una posible doble inmatriculación, se han encontrado las siguientes: —La registral 730 del término de Garrucha, «Casa sita sin número, en la calle llamada Alta de las Yeseras de la villa de Garrucha compuesta de cuatro habitaciones bajas cubiertas y un ensanche a su espalda todo mide de frente siete metros, quinientos veinticuatro milímetros y de fondo diez y seis metros setecientos veinte milímetros, linda por la derecha entrando casa de Pedro Gerez, por la izquierda una calleja sin nombre y espalda terreno franco», perteneciente a don Diego

Galindo Soler según la inscripción 6.ª de 1905. La registral 840 de Garrucha, «Una casa sita en la calle llamada Alta Yeseras de la población de Garrucha compuesta de dos habitaciones bajas cubiertas que mide de frente cuatro metros ciento ochenta milímetros y de fondo ocho metros trescientos sesenta milímetros, linda derecha entrando parte que se reserva la vendedora, izquierda y espalda terreno franco», perteneciente a don José Núñez Gonzáles según la inscripción 1.ª de 1888. La registral 889 de Garrucha, «Casa de planta baja sita sin número en la calle de las Yeseras de la población de Garrucha compuesta de tres cuerpos cubiertos y uno descubierto mide de frente ocho metros trescientos sesenta milímetros e igual medida de fondo linda por la derecha entrando Matías Serrano Castro, izquierda Antonio Clemente y espalda José López», perteneciente a don Pedro Soler Clemente según la inscripción 2.ª de 1906.—La registral 928 de Garrucha, «Casa sita sin número en la calle llamada Alta Yesera de la población de Garrucha compuesta de dos habitaciones bajas cubiertas y una descubierta antes, en la actualidad consta de cuatro habitaciones bajas cubiertas y un ensanche a su espalda, mide todo de frente seis metros seiscientos ochenta y ocho milímetros y de fondo diez y seis metros setecientos ochenta y ocho milímetros linda derecha entrando Gaspar de Haro León, izquierda Miguel Mulero Román y espalda terreno franco», perteneciente a don José Antonio Belmonte Gallardo según la inscripción 2.ª de 1920.—La finca registral 1184 de Garrucha, «Una casa sin número sita en la calle llamada Alta Yeseras, término de Garrucha compuesta de dos habitaciones bajas cubiertas, mide de frente nueve metros ciento noventa y seis milímetros y de fondo tres metros, setecientos sesenta y dos milímetros, linda derecha entrando Miguel Mulero Ramos, izquierda calle llamada Baja Yeseras y espalda terreno franco», perteneciente a don Rafael González Martínez según la inscripción 1.ª de 1914.—La registral 1.188 de Garrucha, «Casa sita sin número en la calle alta Yesera de la villa de Garrucha compuesta de tres habitaciones bajas encubiertas y un espacio de terreno a su espalda que mide de frente ocho metros, trescientos setenta milímetros linda por la derecha entrando Alonso Faz Gerez, izquierda Diego Soler López y, espalda Francisco Cervantes Cazorla», perteneciente a doña María Orozco Flores según la inscripción 1.ª de 1904.—La registral 1248 de Garrucha, «Una casa sita sin número en la calle llamada Alta Yeseras de la villa de Garrucha compuesta de cuatro habitaciones bajas cubiertas y una descubierta mide de frente siete metros quinientos veinticuatro milímetros y de fondo diez y seis metros setecientos veinte milímetros linda por la derecha entrando herederos de María Cantos Carmona, izquierda Bartolomé Pinar Galindo y espalda terreno franco», perteneciente a don Pascual Haro Álvarez y doña Dolores Gerez León según la inscripción 2.ª de 1921.—Y la registral 1.290 de Garrucha, «Una casa sita sin número en la calle llamada Alta Yeseras de la población de Garrucha, compuesta de cuatro habitaciones bajas cubiertas, mide de frente ocho metros trescientos sesenta milímetros y de fondo doce metros, setecientos cuatro milímetros lindan por la derecha entrando Francisco Quesada, izquierda Francisco Martínez Carretero, y espalda Antonio Martínez Carmona», perteneciente a don Alonso Hernández Gerez y Doña María Mula Soler según la inscripción 2.ª de 1.910. Resultando de dichas descripciones la coincidencia en la localización (Alta Yesera/ y o algún lindero) con la contenida en el título que se pretende inscribir, pudiéndose tratar en todo o en parte de la misma finca, y resultando dichas inscripciones (que no han experimentado modificación alguna desde las fechas reseñadas) contradictorias con la inmatriculación que se pretende, procede, conforme al artículo 300 del Reglamento Hipotecario, seguir el procedimiento establecido en el artículo 306 de dicho Reglamento. 2.ª—Una vez declarado por el Juez de 1.ª Instancia que el precedente documento es inscribible por no encontrarse la finca inmatriculada, dado que no se ha acreditado documentalmente la adquisición por el transmitente, FALTA que se complemente el precedente título adquisitivo con un acta de notoriedad acreditativa de que es tenido por dueño de la finca cuya inmatriculación se solicita. B) Fundamentos de derecho: Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que obliga al Registrador a calificar, 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.—En cuanto al a), y b), artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario, la inscripción de excesos de cabida es una rectificación de un dato registral—la medida superficial—que exige acreditar claramente que la determinación de su cabida se hizo erróneamente, por lo que la finca nuevamente descrita es exactamente la misma que la inscrita. Al haberse formado la primera finca por segregación, de lo que resulta que la intención al configurar la nueva finca fue segregar una superficie y no otra, y alterarse los linderos que constan en la inscripción, sin que pueda determinarse la exacta identidad entre la finca inscrita y la descrita, existe duda acerca de ésta. Y artículo 53. ocho de la Ley 13/96 de 30 de diciembre y Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, del siguiente tenor: «La rectificación de la cabida de una finca registral, o la alteración de sus linderos cuando éstos sean fijos o de tal naturaleza que existan dudas de la identidad de la finca, podrá realizarse con base en una certifi-

cación catastral descriptiva y gráfica de la finca, siempre que, entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca».—En cuanto al defecto b), artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que se otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada. En cuanto al defecto c), los Artículos 199 y 205 de la Ley Hipotecaria, que establecen como presupuesto para la inmatriculación que el derecho no se encuentre inscrito a favor de otra persona; y artículo 298.1 del Reglamento Hipotecario, que regula la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna. De dichos artículos, se desprende la necesidad de una labor previa de investigación y búsqueda en el Registro, a fin de comprobar que la finca que se trata de inmatricular no está ya inscrita. En caso de encontrarse fincas cuya descripción coincida en algunos detalles con la contenida en el título que se pretenda inscribir, según establece el artículo 300 del Reglamento, deberá seguirse el procedimiento del artículo 306, siendo de primera instancia quien declare por auto si el título es o no inscribible. La Resolución de 5 de noviembre de 1998 recuerda que la actitud del Registrador, en caso de que se contradigan derechos inscritos, ha de ser la de suspender la inmatriculación en tanto decida el Juez. Igualmente, la Resolución de 24 de abril de 2000 declara que las dudas de identidad de la finca que se pretende inmatricular por coincidir datos catastrales con los de una finca ya inscrita deben ser planteados por el interesado ante el Juez de 1.ª Instancia, conforme a los artículos 300 y 306 del Reglamento. El procedimiento de tales artículos es aplicable cuando exista coincidencia en algunos detalles, no cuando hay identidad absoluta o casi absoluta, según Resolución de 10 de febrero de 1956. En cuanto al acta de notoriedad, artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que permite la inscripción, sin necesidad de otra previa, de los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos; y artículo 298.1, 1.º del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria que establece que la inmatriculación se practicará mediante el título público de su adquisición siempre que el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca mediante documento fehaciente o en su defecto cuando se complemente el título adquisitivo con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente es tenido por dueño. En este caso, falta la acreditación de la adquisición del transmitente no habiéndose aportado el acta de notoriedad referida. C). Acuerdo de calificación negativa parcial: El Registrador de la Propiedad de Vera, ha resuelto no inscribir el precedente documento, en cuanto al exceso de cabida de la finca numerada como uno y las fincas dos y tres, por los defectos subsanables indicados. No tomada anotación de suspensión por no solicitarse. Contra la anterior calificación puede interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes, en la forma prevenida en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Alternativamente podrá el interesado, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, ejercitar su derecho a solicitar una calificación subsidiaria por el Registrador que corresponda según el cuadro de sustituciones aprobado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de Octubre de 1984 con sus modificaciones posteriores, en la forma y con los requisitos previstos en el citado precepto legal y la Resolución de la referida Dirección de 4 de julio de 2002. El cuadro de sustituciones ha sido aprobado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2003, publicada en el Boletín Oficial del Estado el 4 de agosto de 2003. Vera, a 16 de enero de 2006. El Registrador. Fdo. José Luis Lacruz Bescós.

### III

Don Pedro Rosa Jiménez y don Pedro Hernández Martínez, como administradores mancomunados de «Cañada Larga S.L.», interpusieron recurso frente a la nota de calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: que la finca que se pretende inmatricular conforma una única parcela catastral, tal y como resulta del plano parcelario catastral de fincas urbanas. La única coincidencia con las fincas que el Sr. Registrador refiere, es su localización en la misma calle que se encuentra la finca propiedad de «Cañada Larga S.L.», no coincidiendo ni en su descripción, ni en sus linderos, ni en superficie, lo cual supone que no hay coincidencia entre la adquirida por la sociedad y las inscritas.

## IV

El 3 de febrero de 2006 el Registrador emitió su informe, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 53.seis de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social y 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, así como las Resoluciones de 7 de marzo de 1994, 24 de abril de 2000, 13 de enero, 13 de febrero y 10 de marzo de 2001, 5 de noviembre de 2002 y 11 de febrero de 2003.

1. Se presenta en el Registro escritura por la que se venden tres fincas. El Registrador suspende la inscripción de un exceso de cabida de una de ellas, así como la inmatriculación de las otras dos por tener dudas si son las mismas que otras que figuran inscritas. La interesada recurre.

2. Las dudas que al Registrador le surjan acerca de la identidad de la finca cuando se trata de inmatricularla es una concreta cuestión 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, 15 de junio de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado. Pilar Blanco-Morales Limones.

**13148** *RESOLUCIÓN de 22 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Emilio Pérez Domínguez y doña Antonia Vergara Velázquez, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 9, a inscribir una escritura de adición a otra de liquidación y adjudicación de gananciales.*

En el recurso interpuesto por don Emilio Pérez Domínguez y doña Antonia Vergara Velázquez contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sevilla (Registro número 9), doña M.ª Luisa Moreno-Torres Camy, a inscribir una escritura de adición a otra de liquidación y adjudicación de gananciales.

**Hechos**

## I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don Luis Jiménez Rodríguez, el 29 de julio de 1999, con el número 2.992 de protocolo, don Emilio Pérez Domínguez y doña Antonia Vergara Velázquez, formalizaron adición de otra de liquidación de comunidad ganancial. De dicha escritura han de ser destacados, resumidamente, los siguientes extremos: 1. Manifiestan que contrajeron matrimonio el día 13 de marzo de 1974, rigiéndose, a falta de pacto, por el supletorio de gananciales; 2. Que por escritura otorgada ante el Notario de Sevilla, don Francisco Rosales de Salamanca, el día 20 de diciembre de 1988, el matrimonio comenzó a regirse por el sistema de separación de bienes; 3. Que en dicha escritura de 1988, por error, se consignó que el matrimonio carecía de activos y pasivos de carácter ganancial, cuando, en realidad, dicho matrimonio era titular de determinados bienes y deudas que ahora se detallan, entre los primeros determinada finca («Urbana. Número Uno. Local comercial en planta baja, de la casa en esta capital, en el cerro del Águila, calle Afán de Ribera, número 128. Finca Registral número 19.795), que según se expresa «se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad... con carácter privativo a nombre de don Emilio Pérez Domínguez, si bien fue adquirida constante matrimonio en régimen legal de gananciales, por título de permuta de fecha 13 de enero de 1986»; 5. Entre las estipulaciones se añade lo siguiente: «Que a pesar de que la citada finca urbana se encuentra inscrita con carácter privativo a nombre del cónyuge don Emilio Pérez Domínguez, el mismo reconoce a los efectos del artículo 1.355 del Código Civil, la ganancialidad de la misma»; 6. A doña Antonia Vergara Velázquez se le adjudica la finca urbana descrita, así como la obligación de pago de los préstamos hipotecario y personal que se inventarian.

## II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 9 de Sevilla fue objeto de la calificación siguiente:

«Calificación negativa del precedente documento verificada conforme a lo ordenado en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Hechos:

1.º Don Emilio Pérez Domínguez era propietario de la finca –solar-registral 19.069 de la sección 4.ª, con carácter privativo porque fue adquirida por herencia materna.

2.º Tal finca fue permutada con la registral número 19.795, inscrita con carácter privativo en base al artículo 1.346 Código Civil.

3.º En el título presentado se pretende que por error (Expositivo IV) no se incluyó en la liquidación de gananciales, cuando no pudo incluirse por ser privativo (adquirida en sustitución de otra adquirida por herencia materna).

4.º El reconocimiento de ganancialidad que don Emilio Pérez Domínguez hace en la estipulación segunda en base al artículo 1.355 del Código Civil no es admisible, ya que dicho artículo sólo se aplica a los bienes adquiridos «a título oneroso durante el matrimonio», lo que no es el caso.

Fundamentos de Derecho: Artículos 1346.2.º, 1355 y 1398 Código Civil. A la vista de lo expuesto he resuelto denegar la inscripción solicitada.

Contra esta calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado –artículo 324 de la Ley Hipotecaria– en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación –artículo 326 de la Ley Hipotecaria–, debiéndose presentar el escrito de interposición bien en este Registro de la Propiedad –artículo 327 Ley Hipotecaria–, bien en los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre. Asimismo, el interesado podrá instar una nueva calificación conforme a las reglas contenidas en el R.D. 1039/2003, de 1 de agosto, publicado en el BOE n.º 84, de 2 de agosto. Dicha nueva calificación deberá solicitarse en principio ante el Sr. Registrador de Écija, siempre y cuando no haya habido otro interesado que haya ejercitado el mismo derecho en cuanto a otro título respecto al mismo Registrador, señalándose por el Colegio de Registradores quien sea en tal caso el Registrador competente.

Sevilla a diecinueve de octubre de 2004. La Registradora, M.ª Luisa Moreno-Torres Camy».

## III

Con fecha 24 de noviembre de 2004, don Emilio Pérez Domínguez y doña Antonia Vergara Velázquez interpusieron recurso en el que alegan: 1.º Que nos encontramos con que un matrimonio procede a liquidar la sociedad de gananciales a través de la escritura cuya calificación realiza la Sra. Registradora, y uno de los cónyuges de manera libre aporta a la sociedad de gananciales un bien privativo (local comercial), ya que por error en su momento y pese a que la voluntad del matrimonio era el darle la consideración de bien ganancial, se inscribió como privativo. La permuta (negocio jurídico) a través de la cual el Sr. Pérez Domínguez adquiere el dominio de la finca (con fecha 13-1-1986), se produce constante el matrimonio (de fecha 13-3-1974), ya que rigiéndose el mismo por el común de gananciales, se altera su estatus jurídico el 20 de diciembre de 1988, o sea, dos años después de adquirida la finca; 2.º Que la Sra. Registradora deniega la inscripción y posterior adjudicación del local a la esposa por la presente escritura, en méritos de dos aspectos jurídicos: A) D. Emilio Pérez no puede reconocer que dicho local era ganancial ya que aún a pesar de su permuta, el bien que origina la misma era de propiedad privativa y su origen mortis causa. O sea, es una denegación de inscripción en base al negocio jurídico del que proviene la titularidad del inmueble. B) Por otro lado a juicio de la Sra. Registradora un bien privativo de uno de los cónyuges no puede incluirse en una liquidación de gananciales con tal carácter, constante el matrimonio y régimen indicado, aún naciendo el derecho –en este caso bien raíz– constante el matrimonio; 3.º Que ambas cuestiones inevitablemente giran en torno al art. 1355 del Código Civil: A) Sobre el negocio jurídico oneroso que origina la adquisición del bien, cuya inscripción se pretende. Como punto de partida, se ha de indicar que el Código Civil aprobado por la Real Orden de 29 de julio de 1889 y según su actual redacción, establece en cuanto a lo que aquí nos ocupa que «Podrán los cónyuges, de común acuerdo, atribuir la condición de gananciales a los bienes que adquieran a título oneroso durante el matrimonio, cualquiera que sea la procedencia del precio o contraprestación y la forma o plazos en que se satisfaga. Si la adquisición se hiciera en forma conjunta y sin atribución de cuotas, se presumirá su voluntad favorable al carácter ganancial de tales bienes»; y el artículo 1538 del Código Civil dispone que «La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra». Estima la Registradora que no procede la inscripción del bien inmueble como ganancial