

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

5890

RESOLUCIÓN de 3 de enero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra auto dictado por el Juez Encargado del Registro Civil de M., en el expediente sobre declaración de nacionalidad española con valor de simple presunción.

En el expediente sobre declaración con valor de simple presunción de la nacionalidad española, remitido a este Centro en trámite de recurso por virtud del entablado por la promotora contra auto del Juez Encargado del Registro Civil de M.

Hechos

1. Mediante escrito presentado en el Registro Civil de M. el 21 de junio de 2004, Dña. M., de estado civil soltera y nacionalidad ecuatoriana, solicitó la declaración de la nacionalidad española, con valor de simple presunción, de su hijo F., nacido en M. el 24 de febrero de 2004 Aportaba como documentos probatorios de la pretensión: Cuestionario para la declaración del nacimiento en el Registro civil; Reconocimiento efectuado ante notario del padre del menor; inscripción de nacimiento del menor interesado; Poder otorgado ante Notario por el padre del menor para que la promotora tramite la adquisición de la nacionalidad española del mismo; certificados del Consulado General del Ecuador, de que el menor no figura inscrito y de que la Constitución Política del Ecuador considera que son ecuatorianos por nacimiento, los nacidos en el extranjero, de padre o madre ecuatoriana por nacimiento, que esté al servicio del Ecuador o de un organismo internacional o transitoriamente ausente del país por cualquier causa, si no manifiestan voluntad contraria.

2. Ratificada la promotora, el Ministerio Fiscal informó que no se oponía. El Juez Encargado del Registro Civil dictó auto con fecha 2 de septiembre de 2004, desestimando la petición formulada por los promotores, por haber adquirido el menor desde la fecha de su nacimiento la nacionalidad ecuatoriana de su padre, ya que el padre no ha llegado a encontrarse nunca en territorio español, por lo que no existía inconveniente alguno, para que el hijo adquiriese la nacionalidad ecuatoriana de su padre, y ello suponía a la vez, la inaplicabilidad del artículo 17-1-c del Código civil español, ya que no existía situación de apatridia originaria que debiera ser solventada.

3. Notificada la resolución al Ministerio Fiscal y a la promotora, ésta interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, solicitando que se declarase la nacionalidad española con valor de simple presunción del menor, alegando que no era aplicable el artículo 7 de la Constitución Política del Ecuador ya que los padres habían manifestado voluntad en contra de que el hijo fuese ecuatoriano, ya que habían renunciado a la inscripción de su hijo como nacional ecuatoriano.

4. De la interposición del recurso se dio traslado al Ministerio Fiscal, que interesó la confirmación de la resolución recurrida. El Juez Encargado del Registro Civil remitió el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado, confirmando la resolución recurrida.

Fundamentos de Derecho

I. Vistos los artículos 12 y 17 del Código Civil; 96 de la Ley del registro Civil; 335, 338 y 340 del Reglamento del Registro Civil; 7 de la Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos del Niño de 20 de noviembre de 1989; y las resoluciones de 10-4.^a de septiembre de 2002 y de 11-2.^a de junio de 2003.

II. Se discute en este recurso si puede declararse en expediente con valor de simple presunción (art. 96-2.º L.R.C.) que tiene la nacionalidad española de origen un niño nacido en España en febrero de 2004 hijo de ecuatorianos nacidos en El Ecuador.

III. Conforme al artículo 17-1-c del Código civil son españoles de origen «iure soli» los nacidos en España de padres extranjeros si la legislación de ninguno de ellos atribuye al hijo una nacionalidad. Pues bien, según el artículo 7 de la Constitución ecuatoriana, son ecuatorianos de nacimiento los nacidos en el extranjero de padre o madre ecuatoriano por nacimiento que esté transitoriamente ausente del país por cualquier causa, si no manifiesta su voluntad contraria.

IV. A diferencia de otros muchos casos recientes examinados por este Centro Directivo, el caso actual se singulariza porque el padre estaba domiciliado en Ecuador cuando nació el hijo, según resulta de la propia inscripción de nacimiento, continúa su residencia en Ecuador en mayo de 2004, según se desprende de la escritura notarial de poder acompañada, y no consta que haya manifestado su voluntad contraria a la atribución de la nacionalidad ecuatoriana al hijo, y, por ende, le corresponde al hijo la nacionalidad ecuatoriana de origen, sin que se haya producido una situación de apatridia originaria, fundamento de la atribución «iure soli» de la nacionalidad española a los nacidos en España. Como se argumenta en el auto impugnado, si la ausencia transitoria de cualquiera de los progenitores ecuatorianos no impide que el hijo sea considerado nacional del país, con mayor razón lo será cuando tal progenitor se encuentre residiendo en El Ecuador en el momento del nacimiento.

Esta Dirección General ha acordado, de conformidad con la propuesta reglamentaria, desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 3 de enero de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

5891

RESOLUCIÓN de 9 de febrero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Isabel Herrera Franco y otros, contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Cartagena n.º 3, a practicar la inscripción de una escritura pública de segregación y venta.

En el recurso interpuesto por don Carlos Saura Pérez, Abogado, en representación de doña Isabel Herrera Franco, doña Maria Isabel, don Jesús y doña Josefa Navarro Herrera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad interino de Cartagena número 3, don Florentín Daniel Gil Serrano, a practicar la inscripción de una escritura pública de segregación y venta.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad número 3 de Cartagena, con fecha 22 de febrero de dos mil seis, escritura pública de segregación y venta autorizada por el Notario don José Ignacio Gómez Valdivieso el 5 de diciembre de 1985. Este documento fue calificado negativamente con fecha 11 de marzo de 2006 en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «En relación con la escritura otorgada ante el Notario que fue de Fuente Álamo, don José Ignacio Gómez Valdivieso el día 5 de diciembre de 1985, número 468 de su protocolo, que, presentada en este Registro el día 22 de febrero de 2006, causó el asiento de presentación 3.164 del Diario 7, pongo en su conocimiento que no se ha practicado la inscripción solicitada por aparecer inscrita a nombre de tercera persona. Hechos.—En dicha escritura se transmite por compra una parcela segregada de la finca

registrar 32.097-bis, como de la propiedad de la parte vendedora, en pleno dominio. No obstante, del examen de los libros del Registro resulta que el resto actual de dicha finca está inscrito a favor de tercera persona, así como que, habiendo sido dicha finca objeto de sucesivas segregaciones, no aparece reservada, con arreglo al artículo 47-último párrafo del Reglamento Hipotecario, superficie alguna para el acceso de la escritura ahora presentada al Registro, no obstante la transmisión de la titularidad de la finca. Fundamentos de Derecho.-Vistos: el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece la obligación del Registrador de calificar los títulos presentados a inscripción; el artículo 20.1 de la Ley Hipotecaria, del que resulta que para inscribir títulos por los que se transmiten o gravan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles debe constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados dichos títulos; y el 20.2, del que resulta que en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de aquella que otorgue la transmisión o gravamen, denegarán la inscripción solicitada. Resuelvo no practicar el asiento solicitado por aparecer la finca inscrita a nombre de tercera persona. Contra la presente calificación podrá recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes, o bien directamente ante el Juzgado de Primera Instancia competente en el plazo de dos meses a contar desde la notificación de la misma, presentado dicho recurso en el primer caso en este Registro de la Propiedad o en cualquier otro Registro, o en los Registros y Oficinas a que se refiere el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común (Artículo 19, bis y 324 y S.S. de la Ley Hipotecaria). Así mismo, podrá solicitar calificación sustitutoria en el plazo de quince días por el procedimiento y conforme al cuadro previsto en el Real Decreto 1.039/2003 de 1 de agosto de 2003, publicada esta última en el B.O.E. Cartagena, 11 de marzo de 2006. El Registrador interino. (firma ilegible).»

II

El 17 de junio de 2006 se vuelve a aportar el título calificado en unión de acta de manifestaciones otorgada el 1 de febrero de 2006 ante el Notario don José Antonio Lozano Olmos, certificación expedida por el secretario del Ayuntamiento de Fuente Álamo el 10 de mayo de 2006 relativa a la situación urbanística de la finca y certificaciones catastrales gráficas y descriptivas de fecha 26 de septiembre de 2005. Este documento fue calificado negativamente el 24 de junio de 2006 en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: « En relación con la escritura otorgada ante el Notario don José Ignacio Gómez Valdivieso, el día 5 de diciembre de 1985, número 468 de su protocolo, que, presentada en este Registro el día 22 de febrero de 2006, causó el asiento de presentación 3.164 del Diario 7, y devuelta, durante la vigencia de la prórroga del mismo, acompañada de los siguientes documentos: de Acta de manifestaciones otorgada en Fuente Álamo de Murcia, el 1 de febrero de 2006 ante el Notario don José Antonio Lozano Olmos, por la que los comparecientes manifiestan su acuerdo con el levantamiento topográfico realizado en la finca por el Arquitecto doña Ginesa Pagán García y muestran su conformidad con el deslinde; de certificación expedida el día 10 de mayo de 2006, por don Carlos Prieto Franco, Secretario del Ayuntamiento de Fuente Álamo de Murcia, acreditativa de la calificación urbanística de la finca; y dos Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas expedidas, ambas, el 26 de septiembre de 2005, por la Gerencia del Catastro de Cartagena, referentes a las parcelas 135 y 312 del polígono 16, paraje Corberica, de Fuente Álamo. De conformidad con la nota de calificación de este Registro, que precede, de fecha 11 de marzo de 2006, pongo en su conocimiento que los documentos ahora aportados y anteriormente relacionados, en nada hacen variar los contenidos de la anterior nota de calificación. Por lo que resuelvo no practicar el asiento solicitado por aparecer la finca matriz de donde se segrega la transmitida en el presente título inscrita a nombre de tercera persona. Contra la presente calificación podrá recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes, o bien directamente ante el Juzgado de Primera Instancia competente en el plazo de dos meses a contar desde la notificación de la misma, presentado dicho recurso en el primer caso en este Registro de la Propiedad o en cualquier otro Registro, o en los Registros y Oficinas a que se refiere el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común (artículo 19, bis y 324 y S.S. de la Ley Hipotecaria). Asimismo, podrá solicitar calificación sustitutoria en el plazo de quince días por el procedimiento y conforme al cuadro previsto en el Real Decreto 1.039/2003 de 1 de agosto de 2003, publicada esta última en el B.O.E. Cartagena, 24 de junio de 2006. El Registrador interino. (firma ilegible).» El 6 de julio de 2006 se solicitó por el presentante calificación sustitutoria, que correspondió al Registrador de la Propiedad interino de Cieza número 2, el cual dictó Resolución el 13 de julio de 2006, confirmando la calificación del Registrador sustituido.

III

Don Carlos Saura Pérez, Abogado, en representación de Doña Isabel Herrera Franco, doña María Isabel, don Jesús y doña Josefa Navarro Herrera, interpuso recurso contra la anterior nota de calificación y alegó que el 22 de febrero de 2006 se presentó en el Registro de la Propiedad número tres de Cartagena, para su inscripción, escritura de segregación y venta, denegándose la práctica del asiento por aparecer la finca inscrita a nombre de tercera persona, concretamente a favor de la mercantil «Armilar Procám, S.L.». Esta calificación negativa fue reiterada por otra posterior, así como por el Registrador sustituto. Frente a estas calificaciones, el recurrente señaló que tal y como resulta de la inscripción 8.ª del historial registral de la finca, ésta fue vendida a «Corberica, S.A.» en el año 1975 cuando la misma tenía una extensión de 352 hectáreas. El 19 de julio de 1995, «Corberica, S.A.» vende la finca a «Monsiva, S.A.» cuya superficie, tras gran número de segregaciones, es de ciento veintitrés hectáreas, cincuenta y cinco áreas, veinte centiáreas, tal y como resulta de la inscripción décima de la finca. Por tanto, no es correcta la calificación del Registrador cuando dispone que la finca está inscrita a favor de tercera persona, ya que los recurrentes adquirieron la finca el 5 de diciembre de 1985 de quien entonces era el titular registral de la misma, esto es, de la sociedad «Corberica, S.A.», la cual les vende una superficie de siete hectáreas, cuarenta áreas. Cuando, el 3 de abril de 2003 se vende la finca a «Armilar Procám, S.L.», lo que queda de ella es una superficie de cincuenta y tres hectáreas, ochenta y cinco áreas y veinte centiáreas. Esta finca se transmite junto con otra, las cuales, tal y como resulta de la inscripción registral, están incluidas en el Plan Parcial Hacienda del Álamo por lo que constituyen suelo de naturaleza urbana o urbanizable, mientras que la finca de los recurrentes es una finca rústica no incluida en dicho plan, tal y como resulta de certificación catastral gráfica y descriptiva y cédula urbanística que se acompañan y de las que resulta que la finca de los recurrentes está clasificada como suelo no urbanizable. Asimismo se acompaña al recurso un Acta de manifestaciones relativa a deslinde y protocolización de fecha 1 de febrero de 2006, en la que la sociedad «Armilar Procám, S.L.» reconoce la propiedad de los recurrentes sobre la finca que pretenden inscribir. Por todo ello, don Carlos Saura Pérez, en su escrito de recurso, considera incorrecta la calificación del Registrador al invocar el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ya que el transmitente de la finca, esto es, la mercantil «Corberica, S.A.» tenía su derecho inscrito con carácter previo a la venta. Asimismo, el recurrente considera absurdo en este supuesto el ejercicio de la acción declarativa de dominio frente a «Armilar Procám, S.L.», tal y como sugiere el Registrador sustituto, ya que dicha sociedad tiene reconocida la propiedad de los recurrentes, por lo que no existe controversia. Por todo ello solicita a la Dirección General de los Registros y del Notariado la admisión del recurso interpuesto, revocando la nota de calificación del Registrador para poder practicar la inscripción solicitada.

IV

El Registrador titular emitió el informe el día 11 de agosto de 2006 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, 47 del Reglamento Hipotecario, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de mayo de 1944 y 16 de noviembre de 2004.

En el supuesto del presente recurso, se plantea el problema de si procede practicar la inscripción de una escritura de segregación y venta otorgada por quien fue titular registral, si bien en la actualidad es persona distinta de quien consta como titular en el Registro.

1. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorga o a cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Este precepto recoge el principio de tracto sucesivo, uno de los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario que exige que en el Registro figuren todas las transmisiones realizadas, sin ruptura de la cadena de transmisiones y cuya aplicación ha sido reiterada por este Centro Directivo en numerosas Resoluciones. Este principio está íntimamente relacionado con el principio de legitimación recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y que supone una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como un reconocimiento de legitimación dispositiva a favor del titular registral, por lo que este principio lleva consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular. Pues bien, en el supuesto del presente recurso ambos principios son vulnerados ya que la escritura de segregación y venta cuya inscripción se pretende aparece otorgada por persona distinta del actual titular registral,

sin que los documentos complementarios presentados por el recurrente sirvan para subsanar este defecto. Asimismo, dado que la finca ha sido objeto de numerosas segregaciones, no aparece reservada superficie alguna, conforme al artículo 47 «in fine» del Reglamento Hipotecario, para el acceso al Registro de la escritura ahora presentada.

En este sentido conviene tener en cuenta la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de mayo de 1944 que exige para inscribir una segregación faltando superficie en la matriz, que se proceda previamente a inscribir el exceso de cabida respecto de ésta última, inscripción que requiere en todo caso el consentimiento del titular de dicha finca. Lo que no es posible en ningún caso es proceder a la inscripción de un título de segregación y venta cuando el propietario que segregó determinó el resto y lo transmitió a tercero sin dejar superficie pendiente de segregar, ya que en este caso lo procedente será identificar de forma adecuada la finca cuya inscripción se solicita, a fin de determinar si obedece a un exceso de cabida de la finca matriz, en cuyo caso será necesario inscribir previamente dicho exceso con el consentimiento del titular registral de la matriz conforme a los artículos 38, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria; o por el contrario se trata de alguna de las segregaciones que debieron acceder al Registro y no se inscribieron, sin que se dejara reservada a favor de titular registral anterior superficie suficiente para inscribirlas ahora, en cuyo caso será necesario proceder a la rectificación de los asientos ya practicados, conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

En el mismo sentido se pronunció la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de noviembre de 2004, de acuerdo con la cual no cabe inscribir una segregación retrasada, dado que ya constaba inscrita la finca matriz a nombre de persona distinta de la que segregó, pues en la escritura de compra de dicha finca matriz, no se consignó que estaba pendiente una segregación, por lo cual existe un obstáculo de tracto sucesivo, conforme a los principios constitucionales de protección jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión en paralelo con los de tracto sucesivo y legitimación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores 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, 9 de febrero de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

5892

RESOLUCIÓN de 13 de febrero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Juan Antonio Linares Jurado, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Benalmádena n.º 2, a la inscripción de una escritura de resolución de un contrato de compraventa.

En el recurso interpuesto por don Juan Antonio Linares Jurado, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Benalmádena número 2, don Felipe Martínez del Mármol Albasini, a la inscripción de una escritura de resolución de un contrato de compraventa.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2, provincia de Málaga, con fecha de 7 de Junio de 2006, escritura autorizada por el Notario que fue de Málaga, don Francisco José Torres Egea, de resolución de un contrato de compraventa. Dicho documento fue objeto de calificación negativa respecto de la finca descrita en el número tres, finca número 68, registral 23.600, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2. don Felipe Martínez del Mármol Albasini, Registrador de la Propiedad de Benalmádena n.º 2, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 5895/2006 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos: I.—El documento de la presente calificación, autorizado por don Francisco Jose Torres Egea, Notario de residencia de Notario —sic—, el día quince de Marzo del año mil novecientos noventa y cuatro, con número de

protocolo 587/1994, fue presentado por don —sic— José Manuel Corpas Bustamente, a las trece horas y quince minutos horas del día siete de Junio del año dos mil seis, asiento 723, a los únicos efectos de practicar la inscripción de las fincas descritas bajo los números 3) y 7), registrales 23.600 y 25.855-II. II.—En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: Respecto a la finca descrita bajo el número 3), finca registral 23.600, no se practica la inscripción pues en la estipulación cuarta del documento calificado se indica que de la finca número 68, se han vendido algunas participaciones indivisas, consistentes en semanas, a terceras personas, por lo que respecta a esta finca la resolución se refiere exclusivamente a las restantes participaciones indivisas no transmitidas a terceros; sin que del resto del documento calificado resulta —sic— cual es la participación exacta y concreta objeto de la resolución. I. A los anteriores hechos le son aplicables los siguientes Fundamentos de Derecho: I.—Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.—En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración. 1 Principio de especialidad o determinación registral. III.—De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado. En dicho caso, aún cuando se practique parcialmente la inscripción solicitada por el hecho de haberlo consentido así el presentante o interesado queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, durante el plazo de sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deben ser realizadas. Prórroga durante la cual por aplicación del principio de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. No obstante de conformidad con la regla contenida en el artículo 433 del Reglamento Hipotecario el presentante o interesado pueden durante la vigencia del asiento de presentación, desistir parcialmente de la práctica de la inscripción. Y en dicho caso no siendo ya procedente la práctica de la inscripción parcial en relación con los pactos, cláusulas o extremos a que se refiere el desistimiento pierde su eficacia y debe ser cancelado el asiento de presentación del título presentado. Una pérdida de eficacia o cancelación que de esta forma permite de forma inmediata la práctica de la inscripción, si procede, de los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación de otro modo habrían quedado tácitamente prorrogados. En su virtud. Acuerdo: Inscribir parcialmente el documento objeto de la presente calificación, suspendiendo la inscripción respecto de la finca descrita bajo el número 3), finca número 68, registral 23.600, expresamente consignada en el hecho II de la presente nota de calificación, por los defectos que igualmente se indican en el fundamento de derecho II de la misma nota, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. En ejecución del anterior acuerdo y previa autorización expresa del presentante se ha practicado la inscripción parcial del referido documento, con exclusión de los ya expresados pactos o partes concretas de los mismos, y en virtud de ello ha quedado inscrito el pleno dominio de la finca descrita bajo el número 7) a favor de la entidad «Playagolf S.A.», causando la inscripción 5.ª de compraventa, sobre la finca registral número 25855/II de Benalmádena, obrante al folio 35, del 538 del Archivo, libro 538. Al margen de dicha inscripción se han extendido notas de afección fiscal. No se acredita la referencia catastral de la finca. Con cargas o limitaciones distintas de las consignadas en el Título. 1) Con fecha 14 de Marzo de 2006, fue expedida certificación comprensiva de los extremos a que se refiere el artículo 688 de la L.E.C. ordenada en el mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Torremolinos, antiguo mixto número 6, donde bajo el número 589/2004 se sigue el procedimiento de reclamación derivada del crédito objeto de la inscripción 2.ª de hipoteca de la finca, cedida por las inscripciones 3.ª y 4.ª 2) Con fecha 6 de Noviembre de 1977 fue expedida certificación de cargas de la finca, solicitada en el expediente de apremio número 28 28 92 00058112, seguido por la Unidad de Reclamación Ejecutiva 05 de la Tesorería general de la Seguridad Social, y en cuyo procedimiento se trabó embargo sobre la finca, según resulta de la anotación letra C, prorrogada por las anotaciones letras D y E. 3) Con fecha 1 de Marzo de 2006 fue expedida certificación de cargas de la finca solicitada en el expediente de apremio seguido en la Tesorería Municipal del Excelentísimo Ayuntamiento de Benalmádena, y en el cual se trabó embargo sobre la finca, según resulta de su anotación letra F. La inscripción se ha practicado con la descripción que de la finca resulta del