

Bueno a anotar preventivamente la iniciación de un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de una finca.

Hechos

I

Se presenta en el Registro mandamiento expedido por el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 13 de Zaragoza por el que se ordena la anotación preventiva de la iniciación de un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de una finca.

II

El Registrador deniega la anotación expidiendo la siguiente nota: Calificado el precedente mandamiento, que fue presentado en este Registro a las 9⁵⁸ horas del día 24 de Octubre pasado, causando el asiento 470 del Diario 274, y siendo retirado por su presentante el día 25 del mismo mes y devuelto el día 9 del corriente, se deniega la anotación preventiva que en él se ordena por los siguientes: Hechos: En el expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la finca registral número 3.995, de la Sección Cuarta, inscrita al folio 39 del Tomo 3.205 del Archivo, inscripción 1.^a, que se tramita con el número 1.189/06-A en el Juzgado de Primera Instancia Número Trece de Zaragoza a instancia de Don Tomás Rodrigo Cañada, se ha ordenado por el mandamiento calificado tomar anotación preventiva de la incoación del mismo. Fundamentos de derecho. Primero.—El artículo 274 del Reglamento Hipotecario, que se invoca como fundamento legal para la práctica de la anotación preventiva de la incoación del expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la finca relacionada, regula única y exclusivamente la anotación preventiva de la incoación del expediente de dominio para la inmatriculación de finca no inscritas en el Registro de la Propiedad, sin que en ningún otro precepto legal y reglamentario se contemple la anotación preventiva ordenada. Segundo.—La materia de anotaciones preventivas, según reiterada jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 13, 14 y 15 de noviembre de 2000, de 12 de junio de 2001 y de 12 de marzo de 2002, entre otras), esta regida por el principio de «*numerus clausus*», de donde necesariamente se deduce que no se pueden practicar en los libros del Registro de la Propiedad más anotaciones preventivas que las legalmente previstas; y Tercero.—Finalmente, tampoco puede hacerse en el presente caso una aplicación analógica del citado artículo 274 del Reglamento Hipotecario, porque, además de impedirlo lo anteriormente expuesto, no concurren los requisitos que para ello exige el artículo 4.1.º del Código Civil. Dado el carácter de insubsanable del defecto observado, no se ha tomado anotación de suspensión, que tampoco ha sido solicitada. De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria el asiento de presentación al principio citado ha quedado prorrogado por sesenta días a contar desde aquél en que tenga lugar la última notificación de la calificación practicada. Contra esta calificación podrá interponerse recurso, potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o bien directamente ante los Juzgados de Primera Instancia de esta Capital; sin perjuicio de poder acudir los Tribunales de Justicia para contender sobre la validez o nulidad de los títulos. El plazo para recurrir ante la Dirección General de los Registros será de un mes desde la notificación de la calificación negativa y podrá presentarse el recurso en este Registro de la Propiedad, en cualquier otro Registro o en cualquiera de las oficinas o centros previstos en la Ley de 26 de noviembre de 1992 (30/1992). En caso de interponerse directamente recurso judicial contra la calificación negativa el plazo para interponerlo será de dos meses desde la notificación de la calificación negativa. Sin perjuicio de lo anterior, y con carácter previo, podrá si se estima oportuno acudir a la calificación del Registrador sustituto que corresponda conforme al cuadro de sustituciones, en el plazo de quince días, de conformidad con lo previsto en los artículos 19-bis y 275-bis de la Ley Hipotecaria, Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto y resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2003. Todo lo anterior conforme a lo previsto en los artículos 18, 19, 19-bis, 66, 275-bis y 322 a 328 de la Ley Hipotecaria y artículos 98 a 137 de su Reglamento. Zaragoza, 14 de noviembre de 2006.—El Registrador, Fdo. Enrique Gonzalvo Bueno.

III

El interesado recurre alegando que es justo que se permita la anotación de incoación del expediente ya que, si no se anota, podría tener acceso al registro un acto dispositivo del titular registral que podría dar lugar a la existencia de un tercero de buena fe protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, con lo cual su representado perdería el dominio de la finca. Además de ello, estima una incongruencia que el artículo 274 del Reglamento Hipotecario permita la anotación de iniciación del expe-

diente de dominio en los casos de inmatriculación, en los que no cabe que surja un tercero protegido por el artículo 34 y no en el supuesto de expediente para la reanudación del tracto.

IV

El Registrador emitió el informe pertinente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 727 y 728 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 42.10 y 201 de la Ley Hipotecaria y 274 de su Reglamento, así como la Resolución de esta Dirección General de 24 de diciembre de 1917.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de si cabe tomar anotación preventiva de la incoación de un expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo de una finca. El Registrador deniega la anotación por entender que la misma no está prevista en la legislación hipotecaria, para la cual, de conformidad con lo que establece el artículo 42. 10 de la Ley el tipo de las anotaciones preventivas constituye «*numerus clausus*».

2. En principio parece correcta la argumentación del Registrador. Sin embargo, si se profundiza en el estudio del tema se llega a la conclusión contraria por los siguientes argumentos:

a) El último párrafo del artículo 274 del Reglamento Hipotecario permite la anotación preventiva de incoación del expediente dominio y, aunque da la impresión de que se refiere sólo a objeto la inmatriculación de una finca, no está claro sea éste el único supuesto.

b) La doctrina más autorizada no ve obstáculo a que pueda tomarse dicha anotación cuando el objeto del expediente sea la inscripción de un exceso de cabida, a pesar de que tampoco tal supuesto lo alude el artículo reglamentario citado.

c) El tema del «*numerus clausus*» de las anotaciones preventivas es un aserto que debe relativizarse tras la Ley de Enjuiciamiento Civil actualmente vigente (y que —no se olvide— es una ley posterior a la Ley Hipotecaria), pues en esta ley el elenco de las medidas cautelares que puede ordenar el juez es muy amplio; tanto es así que en la regla 6.^a del artículo 727, que regula los tipos de medidas cautelares (y no cabe duda de que la anotación a que nos referimos lo es), después de aludir a las anotaciones de demanda, permite «*otras anotaciones registrales, en caso de que la «publicidad registral sea útil»* Como consecuencia de ello, será posible este tipo de anotación si protege un interés digno de tal protección (requisito material), si no es contraria al sistema registral (requisito registral), y si se considera útil para el aseguramiento de las resultas del procedimiento correspondiente (requisito procedimental). Pues bien: en el presente supuesto, esta anotación defiende un interés legítimo que es el del promotor del expediente de asegurar que, caso de que resulte acreditado su dominio, podrá inscribirse la reanudación, si no existen otros obstáculos, por el hecho de que aparezca otro titular registral que no ha intervenido en el procedimiento no choca con el resto del sistema, y, finalmente, está fuera de toda duda su utilidad para asegurar el resultado de tal procedimiento, si el pronunciamiento judicial es favorable para el promotor.

El único problema que indica la doctrina más autorizada para esta anotación radica en estimar que puede perjudicar al titular registral, pero es evidente que todas las medidas cautelares pueden perjudicar a alguien y, por ello, el artículo 728 de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige la concurrencia de determinados requisitos la cual, en cada caso, es de la exclusiva apreciación del juez o tribunal.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 12 de junio de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

13209

RESOLUCIÓN de 13 de junio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por PYG., S. A., contra la negativa del registrador de la propiedad de Javea, a inscribir una escritura de segregación y venta.

En el recurso interpuesto por don Jacinto Mora Castro, en nombre de PYG., S. A., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Javea,

don Andrés Colorado Castellary, a inscribir una escritura de segregación y venta.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 15 de julio de 1992, por el Notario de Jávea don Antonio J. Jiménez Clar, la mercantil promociones Inmobiliarias H.G.T., S.A., segrega de la finca registral 30.467 del Registro de la Propiedad de Jávea, el local número dos-bis de 75 m², destinado a aparcamientos y trasteros que vende a la entidad D., S.L.

II

Presentada la cita escritura en el Registro de la Propiedad de Javea fue calificado con la siguiente nota: De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 322 de la Ley Hipotecaria, le notifico que el documento otorgado el 15 de julio de 1992 ante el notario de Javea Antonio Jiménez Clar, número de Protocolo/Expediente 1992/01199, que ha sido presentado en este Registro el 16 de noviembre de 2006 a las 10,30 horas por Dolores Mari Moragues, número de entrada 3231/92, que causó el Asiento 652.01 del Diario 117, ha sido calificado negativamente por los siguientes: Hechos: Por la escritura calificada de fecha 15 de julio de 1992, presentada en este Registro de la Propiedad el 16 de noviembre de 2006, la mercantil Promociones Inmobiliarias H. G. T., S.A. segrega de la finca registral 30.467 de Jávea, el local número uno-bis de 75 m², destinado a aparcamientos y trasteros que vende a la entidad D., S.L. En el título se describe el resto de la finca matriz, tras la segregación, como local de 2.072,84 m², con capacidad para 53 plazas de garaje y 14 cuartos trasteros, previniendo su comunicación con el local cincuenta y uno de la División Horizontal, entendiéndose modificados los Estatutos de la División Horizontal en la medida que sea necesaria para que sea posible tal comunicación. La finca registral 30.467 tiene según Registro una superficie de 2.147,84 m², destinados a aparcamientos y trasteros con una capacidad de 58 plazas de garaje y 14 trasteros, previéndose que para tener derecho a una de las 58 plazas de aparcamiento habrá que adquirir una cuota del 1,62% de la finca total y de los trasteros, una cuota del 0,40%, en el caso de los trasteros números 1 y 2; del 0,41%, en el caso de los trasteros números 9 y 10; del 0,44%, en el caso de los trasteros números 3, 4, 5, 7, 8, 11, 12; del 0,56% en el caso del trastero número 6; del 0,53%, en el caso del trastero número 13; y 0,25%, en el caso del trastero número 14. Con posterioridad al otorgamiento de dicha escritura pero presentadas anteriormente, se otorgaron diversas escrituras por las que se vendieron 66 participaciones indivisas de dicha finca matriz, referidas siempre, en cuanto a las plazas de aparcamiento, a una participación indivisa de un entero y sesenta y dos centésimas por ciento de la finca matriz, que constan inscritas a favor de terceras personas, describiéndose en las escrituras de enajenación la finca registral 30.467 con la descripción anterior a la segregación referida, es decir, con una superficie de 12.147,84 m², con capacidad para 58 plazas de garaje y 14 trasteros. Se solicita la inscripción de dicho título y, si fuese necesario para ello, la rectificación del Registro en cuanto a la superficie de la finca matriz y cuota o porción indivisa perteneciente a los titulares inscritos. fundamentos de derecho: Constando inscrito en el Registro diversos títulos traslativos del dominio sobre la finca registral 34.467 de Jávea –escrituras de venta de participaciones indivisas de dicha finca, antes dichas–, no cabe inscribir otra de anterior fecha que se le opondrá o es incompatible por el cual se transmite la propiedad de parte de dicho inmueble: la escritura de segregación y venta referida. Artículo 17 de la Ley Hipotecaria. No consta el consentimiento prestado en escritura pública de los titulares registrales de las diversas participaciones indivisas de la finca registral 34.467 para la rectificación del Registro en cuanto a la superficie de la finca matriz tras su segregación y cuota de la participación indivisa que consta inscrita a su favor ó resolución judicial dictada en procedimiento seguido contra los citados titulares registrales. Artículo 24 de la Constitución Española y Artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del término de un mes a contar desde la fecha en que se reciba la notificación en la forma y según los trámites previstos en los Artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, puede también instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en artículo 275 bis de la Ley hipotecaria, con el fin de que el Registrador que corresponda según dicho cuadro pueda calificar y despachar, bajo su responsabilidad, el documento referido. Jávea, a 1 de diciembre de 2006. El Registrador. Firma ilegible.

III

Don Jacinto Mora Castro, en representación de P.Y.G., S.A., interpuso recurso contra la anterior calificación, y alegó: 1.–Que la mercantil Promociones Inmobiliarias H.G.T., S.A. fue en su día titular de la Finca 30.467 del Registro de la Propiedad de Jávea, cuya descripción según escritura de Obra nueva y División horizontal, de fecha 8 de mayo de 1.991, era: «Finca Número Uno: Local en planta sótano, se destina aparcamiento y trasteros, cuya capacidad para cincuenta y ocho plazas de garaje y catorce cuartos trasteros..., ocupa una superficie de dos mil ciento cuarenta y siete metros y ochenta y cuatro decímetros cuadrados, con repercusión en elementos comunes. Linda: por todos los lados con el subsuelo del inmueble. Cuota: 10,18 por ciento»; 2.–Que en fecha 15 de julio de 1992 y ante el Notario de Jávea don Antonio J. Jiménez Clar, la mercantil Promociones Inmobiliarias H.G.T., S.A., procedió a segregar de la finca registral 30.467 del Registro de la Propiedad de Jávea, antes descrita, el Local Número Uno-Bis con una superficie de 75 metros cuadrados, destinado a aparcamiento y trasteros, identificado como las plazas de aparcamiento 25, 26, 27, 28 y 29. Igualmente en dicha escritura se preveía el cerramiento y la comunicación de la finca segregada con el local 51 de la división horizontal, entendiéndose modificados los Estatutos de División Horizontal para que sea posible dicha comunicación. Como Consecuencia de la segregación, la finca matriz pasó a tener la siguiente descripción: «Finca Número Uno: Local en planta sótano, se destina a aparcamiento y trasteros, con capacidad para cincuenta y tres plazas de garaje y catorce cuartos trasteros...ocupa una superficie de dos mil setenta y dos metros y ochenta y cuatro decímetros cuadrados, con repercusión en elementos comunes. Linda: por todos los lados, con el subsuelo del inmueble. Cuota: 9,30 por ciento, 3.–En la escritura antes mencionada la mercantil Promociones Inmobiliarias H.G.T., S.A., procedió a la venta de la finca segregada a favor de la también mercantil D.,S.L.; 4. Que, posteriormente, con fecha 15 de abril de 1993, otorgada ante el Notario mencionado, D., S.L. vende la finca segregada a P.Y.G.,S.A.; 5.–Que según manifiesta el Registrador de la Propiedad en la calificación, con posterioridad al otorgamiento de la escritura de segregación y compraventa, se otorgaron diversas escrituras que fueron presentadas con anterioridad en el Registro, en las cuales se vendieron 66 participaciones indivisas de la finca 30.467, según la descripción de la finca matriz anterior a la segregación, es decir con una superficie de 2.147,84 m² y con una capacidad de 58 plazas de garaje y 14 trasteros; 6.–Que solicitada nota simple al Registro de la Propiedad de Jávea sobre la titularidad de la referida finca, en dicha nota, de fecha 1 de diciembre de 2.006 se manifiesta que la titularidad corresponde a Promociones Inmobiliarias H.G.T., S.A., en cuanto al pleno dominio. Que no consta en la misma, ningún asiento de presentación pendiente de despacho, distinto al presentado el 16 de noviembre de 2006; 7.–Que en ejecución de la escritura de segregación referida y consiguiente modificación de los Estatutos de la División Horizontal, la mercantil P.Y.G., S.A. procedió al cerramiento y comunicación de las plazas de garaje con el Local 51 de la división horizontal, o que motivó demanda de comunidad de Propietarios, dictándose sentencia desestimatoria para la Comunidad de Propietarios, la cual apelada fue objeto de sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante, en la que se reconoce la plena eficacia y validez jurídica de la escritura de segregación y modificación de la descripción de la finca matriz. 8.–que la segregación referida en modo alguno altera o modifica los derechos de propiedad respecto del resto de las plazas de garaje o trasteros, por cuanto la rectificación en cuanto a la participación o superficie de la finca matriz, no altera el derecho al uso y disfrute con carácter exclusivo de la correspondiente plaza de garaje o trastero adquirido. Que como fundamentos de derecho se cita el título I de la Ley Hipotecaria y los artículos 40 a) y 211 y siguiente de la citada Ley.

IV

El Registrador de la Propiedad con fecha de 25 de enero de 2007 informó y elevó el expediente a esta Dirección General

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 40, 211, 222, 5 y 326 de la Ley Hipotecaria.

1. Se presenta en el Registro escritura por la que una promotora inmobiliaria segrega de un local en propiedad horizontal una porción, que pasa a formar finca independiente.

Se da la circunstancia de que la finca objeto de segregación constituye un conjunto de aparcamiento y trasteros destinado a ser enajenado en porciones indivisas para tener derecho a una plaza de aparcamiento o un trastero.

El Registrador deniega la inscripción ya que han tenido acceso al Registro con anterioridad escrituras otorgadas posteriormente por las que se enajenan distintas participaciones indivisas del local, por lo que es

preciso el consentimiento de los titulares correspondientes o resolución judicial en procedimiento seguido contra ellos.

El interesado recurre, acompañando al recurso testimonio de una sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Alicante y una nota simple de la finca objeto del recurso. En el primero se declara legal el cerramiento del local segregado y respecto de la segunda, reconoce el Registrador la existencia de un error, que fue comunicado a los interesados.

2. El recurso no puede prosperar. Inscritos en el Registro varios títulos traslativos de porciones indivisas de un local, no puede inscribirse un documento, aunque sea de anterior fecha, que afecta a los derechos inscritos sin consentimiento de sus titulares (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

3. Por lo que se refiere al testimonio de la sentencia que se acompaña al recurso, por una parte, es un documento extemporáneo, y por otra, no afecta nada a la titularidad de la porción segregada ya que se limita a declarar legal la obra de cerramiento.

4. Respecto al error sufrido en la nota simple, es evidente que no incide en el resultado del recurso, si bien puede ser causa de responsabilidad civil del Registrador en el caso de haber causado algún perjuicio (cfr. artículo 222.5 de la ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 13 de junio de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

13210 *RESOLUCIÓN de 14 de junio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Lluís, don Juan José y don José María Barbera Tell, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valls, a inscribir un expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Francisco Moreno Soler en nombre y representación de don Lluís, don Juan José y don José María Barbera Tell contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valls, D.^a M.^a Concepción Iborra Grau, a inscribir un expediente de dominio.

Hechos

I

Por el procurador antedicho en la representación ostentada, se solicitó del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Valls la incoación de Expediente de Dominio para la reanudación del tracto sucesivo de una casa, una tierra y un huerto inscritos a nombre de doña María F.R. y que habían sido adquiridos de dicha señora mediante contrato privado de compra-venta.

El Juzgado declaró justificado el dominio expidiendo el correspondiente testimonio, que se presentó en el Registro.

II

La Registradora denegó la inscripción emitiendo la siguiente calificación.

«Previo la calificación del precedente documento, dentro del plazo legal, la Registradora que suscribe ha decidido en el día de hoy, denegar LA inscripción solicitada, y ello teniendo en cuenta los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: I. Los del testimonio que se acompaña, a los cuales hago referencia, el cual fue presentado a este Registro con fecha 17 de Mayo de 2006, motivando el asiento número 624 del Diario 145. II. Las fincas registrales números 1413, 766 i 66, figuran inscritas a favor de Na María Fa Roig, por herencia de su padre Don Juan Fa Esteve, que murió testado el día veintiséis de Febrero de mil novecientos cincuenta y tres, y aceptada dicha herencia mediante una escritura otorgada ante el Notario de Valls, Don Modesto Recasens Gassió, el día ocho de Junio de mil novecientos cincuenta y ocho. Fundamentos de derECHO: I. Los artículos 18,19,19 bis i 40-a) de la Ley Hipotecaria. II. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de Mayo de 1988,5 de Julio de 1991,19 de Enero de 2001, 24 de Septiembre de 2002. III. Los artículos 9 de la propia Ley Hipotecaria, y 51 del Reglamento Hipotecario.—La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Nota-

riado de fecha 5 de Julio de 1991, dice literalmente: «No es el medio procedente, por presuponer el expediente de dominio la existencia de titularidades intermedias, cuando el promotor del expediente adquirió, por documento privado, del titular registral (.)». —La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 5 de Julio de 1991, dice literalmente: «No puede inscribirse, mediante Auto recaído en expediente de dominio, un inmueble en favor de personas que afirman haberlo adquirido, por compra en documento privado, del titular registral. La excepcionalidad del expediente de dominio, como vía para inscribir la adquisición de una finca —al no ser imprescindible que en él intervenga la persona de quien proceden los bienes, y poder ocurrir que el derecho del promotor conste en un simple documento privado no averado por todos sus firmantes— lleva a que sólo quepa acudir a él cuando se haya producido una efectiva interrupción del tracto. En el caso debatido, estima el Centro Directivo que no hay tal, pues la admisión del Auto no sería sino una vía, bien para eludir el impuesto pertinente, bien para burlar las formalidades legalmente exigidas». Por todo lo expuesto, se deniega la inscripción del precedente documento, puesto que el expediente de dominio no es el medio oportuno para inscribir las fincas a favor de los señores Luis Barbera Téll, Juan José Barbera Tell i José María Barbera Tell, ya que las fincas las adquirieron por contrato privado de compra-venta celebrado el día dieciséis de Febrero de mil novecientos noventa y uno, por la señora Maria Fa Roig, titular registral actual de las fincas, y por tanto es necesario elevar a público el mencionado contrato privado de compra-venta, ya sea por la firmante o por sus herederos en caso de que ésta hubiera fallecido. No obstante, se hace constar expresamente que en el caso de subsanación, faltaría: 1.—Que se hagan constar las circunstancias personales de los promoventes Don Luis Barbera Tell, Don Juan José Barbera Tell y Don José María Barbera Tell, como son, mayoría de edad, estado civil, con expresión, en su caso, del régimen económico matrimonial, vecindad y domicilio, y DNI/NIF; de conformidad con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 51 del Reglamento Hipotecario; lo que puede hacerse constar mediante una instancia suscrita por los propios adquirentes, con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador. 2.—Que se indique la proporción en qué los señores Barbera Tell adquieren las fincas, lo que deberá constar en un mandamiento ampliatorio librado por el propio Juzgado. La anterior nota de calificación negativa podrá ser objeto de recurso potestativamente: Uno.—Ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en cuyo caso se presentara en este Registro para su remisión a dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar al escrito del recurso el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada Dos.—O ser impugnada directamente ante los juzgados de la capital de la provincia en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal. Por otra parte, siempre que el recurso se fundamente, de forma exclusiva o junto a otros motivos, en una infracción de las normas de derecho catalán, debe interponerse ante la Dirección General de Dret i d' Entitats Jurídiques, del Departament de Justicia de la Generalitat de Catalunya, y contra las resoluciones expresas o presuntas de esta Dirección General puede recurrirse a su vez ante el órgano jurisdiccional competente, todo ello conforme a la Ley 4/2005 de 8 de Abril del Parlament de Catalunya. El recurso debe interponerse en el plazo de un mes cuando se interponga ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o de la Dirección General de Dret i Entitats Jurídiques de la Generalitat, o en el plazo de dos meses en el caso de que se interponga directamente ante el Juzgado competente. Dichos plazos se contarán en cualquier caso desde la notificación de la calificación recurrida. Asimismo se advierte de la posibilidad de solicitar la intervención de Registrador sustituto, conforme al artículo 19 Bis de la Ley Hipotecaria y el R.D. 1039/2003 de 1 de Agosto. El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días a contar de la última de las notificaciones de la presente calificación negativa. Valls, 6 de Junio de 2006. La Registradora, María Concepción Iborra Grau».

III

El Procurador interpuso recurso alegando que el documento presentado cumplía los requisitos de los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria, resultando, por tanto, de aplicación los artículos 201.6 de dicha Ley y 283 de su Reglamento, y, por otro lado, no es posible la elevación a público por hallarse fallecida la vendedora; además de ello alegó que el registrador no tiene competencia para calificar la idoneidad del procedimiento seguido.

IV

La Registradora de la Propiedad de Valls con fecha 28 de febrero de 2007, remitió el expediente junto con su informe a esta Dirección General.