

tante, la misma Sentencia reconoce que la titularidad de dicha finca debe corresponder a la sociedad por título de aportación. En consecuencia, y dado que el recurrente tiene judicialmente reconocida su condición de socio en dicha sociedad, con un porcentaje del 35%, el mismo declara estar plenamente facultado para, en interés de la sociedad, exigir un pronunciamiento judicial que otorgue la titularidad formal del inmueble a la misma y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad. Alude también el recurrente en su escrito a la necesidad de proteger a los terceros de buena fe, ya que la única forma de que los mismos puedan conocer los derechos de la Sociedad sobre dicha finca es mediante la inscripción de la Sentencia presentada en el Registro de la Propiedad. Por todo ello solicita a esta Dirección General que admita el Recurso interpuesto y dicte Resolución por la que se revoque la nota de calificación del Registrador en cuanto al segundo de los defectos señalados, permitiendo así la inscripción del mandamiento presentado.

III

El Registrador emitió su informe el 3 de enero de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 2, 42 y 98 de la Ley Hipotecaria; 9, 51.6 y 353.3 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de abril de 1996 y 22 de abril de 2005.

En el supuesto del presente recurso, se presenta en el Registro de la Propiedad mandamiento judicial ordenando la inscripción –literalmente «anotación» (sic) en el mandamiento– de una sentencia firme, en la que se declara que el demandante tiene la condición de socio con una participación del 35% en la sociedad explotadora del negocio Club Atlántida, que a su vez es titular registral de un inmueble; y se pretende la constancia registral del mandamiento en el folio abierto a esta finca.

1. Tal y como resulta de los preceptos hipotecarios citados en los vistos, el Registro de la Propiedad tiene por objeto –salvo excepciones expresamente contempladas en la ley– la inscripción de los actos y contratos de trascendencia jurídico– real inmobiliaria; el mismo criterio se sigue respecto de las acciones ejercitadas, de manera que sólo las que tengan carácter o eficacia real pueden ser reflejadas, como norma general, en los asientos del Registro.

2. Por el contrario, la Sentencia cuya inscripción se pretende carece de toda trascendencia real, ya que en la misma se rechaza expresamente la pretensión del demandante acerca de la titularidad de la finca, y únicamente se limita a reconocer la existencia de una sociedad y la condición del demandante como socio de la misma, con una participación del 35%. Expresamente en el fundamento sexto de la sentencia se dice: «Respecto de la pretensión del demandante de que se declare su titularidad del 35% del bien inmueble aportado a la sociedad, debe tenerse en cuenta que el dueño de dicho inmueble, mediante aportación, no pueden serlo los socios, sino la sociedad misma, teniendo los socios sobre él el mismo porcentaje de participación que el porcentaje social».

3. La sentencia por tanto, como ella misma reconoce, tan sólo tiene trascendencia respecto de la composición del sustrato social de la compañía, pero nunca respecto del inmueble, cuyo titular no deja de ser la sociedad misma. O dicho de otra forma, no existe pronunciamiento alguno en la sentencia que produzca una modificación jurídico real en la finca registral. El mandamiento deberá reflejarse en el libro registro de socios de la compañía, pero sin que ello modifique en absoluto la actual titularidad del inmueble en el Registro de la Propiedad a favor de ésta.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador.

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, 3 de julio de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

14627 *RESOLUCIÓN de 4 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María Dorotea D.R. y don José Ramón D.G. contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, a inscribir el Auto dictado en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de una finca.*

En el recurso interpuesto por don Luis Braña Tobio en nombre y representación de doña María Dorotea D.R. y don José Ramón D.G. contra la

negativa de la Registradora de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1 D.ª Ana María Raposo Conde a inscribir el Auto dictado en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de una finca.

Hechos

I

Se presenta en el Registro testimonio de Auto dictado en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo de una finca. En los antecedentes de hecho del expediente se describen todas las transmisiones existentes de la finca, desde el titular registral hasta los promotores del expediente, las cuales se alega haberse efectuado todas ellas mediante documentación pública.

II

La Registradora deniega la práctica de la inscripción expidiendo la nota de calificación siguiente: Hechos: Presentado el precedente documento a las diez horas y nueve minutos del día veinticuatro de noviembre último, bajo el asiento número 917, del Diario 98, por el que se solicita la inscripción de la titularizada de los promoventes sobre los pisos integrantes del inmueble, finca registral 5105, al folio 51, del Libro 134, tomo 341, previa inscripción de la escritura de constitución en régimen de propiedad horizontal de dieciocho de enero de mil novecientos sesenta y nueve, que se acompaña. Calificación: La Registradora que suscribe, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento Hipotecario, una vez consultados los libros del Registro, de los que resulta que la citada finca aparece inscrita a nombre de Doña Carmen Santiago Ferrer, y resultando que la citada titular, vendió la finca a Don Ramón, Don Jesús y Don Lino, Diéguez Moruja, en documento público, mediante escritura notarial, que se cita, y que a su vez los herederos de los susodichos compradores, otorgaron la escritura de División Horizontal, antes referida, de la que se solicita inscripción, y vistas las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, de veintinueve de agosto de mil novecientos ochenta y tres, veintiuno de junio de mil novecientos noventa y uno, cinco de julio de mil novecientos noventa y uno, veintidós de mayo de mil novecientos noventa y cinco, uno de junio de mil novecientos noventa y seis, siete de julio de mil novecientos noventa y siete, doce de marzo de mil novecientos noventa y nueve, siete de enero de dos mil, nueve de octubre de dos mil, treinta de noviembre de dos mil, veintisiete de julio de dos mil uno, dos de octubre de dos mil uno, cuatro de enero de dos mil dos, veinticuatro de septiembre de dos mil dos, uno de abril de dos mil tres, treinta y uno de enero de dos mil cuatro y cinco de noviembre de dos mil cuatro, que sientan el principio de que es esencial para que pueda ser incoado expediente de dominio para reanudar el tracto la carencia de títulos intermedios, que puedan tener acceso al Registro, ya que cuando estos existen, su presentación, una vez superada la calificación registral, permite la concordancia entre el Registro y la realidad extraregistral y se obtiene a la vez la rectificación del asiento inexacto (artículo 40 de la Ley Hipotecaria), siendo requisito básico que se haya producido una ruptura en el tracto registral y no una sucesión de titularidades, como aquí sucede, en que se conocen las sucesivas transmisiones del titular registral al instante, pues la citada titular vendió la finca en escritura pública a don Ramón, don Jesús y don Lino, Diéguez Moruja, y una vez fallecidos éstos, sus herederos son los que otorgan la escritura de División Horizontal del inmueble, de la que se solicita inscripción, adjudicándose el bajo comercial a don Jenaro Diéguez Reboredo, el piso principal a don José Diéguez Reboredo, el piso segundo a doña Dorotea Diéguez Reboredo y la buhardilla a doña Victoria Diéguez Reboredo, siendo que después las sucesivas transmisiones, se realizan a su vez, por escrituras públicas; la de donación de José Diéguez Reboredo a favor de María Mercedes Rita García Rial y la herencia y compraventa a favor de José Ramón Diéguez García, y que además las transmisiones que se producen por herencia a favor del citado José Ramón Diéguez García, al tratarse de heredero único –según se dice–, incluso pueden acceder al Registro, por instancia privada que prevé el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, acompañada de la documentación sucesoria y después de acreditar el pago del Impuesto de Sucesiones, deniega la práctica de las inscripciones solicitadas por no ser este expediente el procedimiento idóneo, ya que no se ha producido una auténtica interrupción del tracto sucesivo, con arreglo a los Fundamentos de Derecho arriba expresados. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, y que se presentará en este Registro, en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38-4 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier Registro de la Propiedad, o ser impugnada directamente ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, en el plazo de dos meses, de

acuerdo con el artículo 66 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, o bien instar en el plazo de quince días desde la notificación la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria. El asiento de presentación motivado por el mismo quedará prorrogado por sesenta días hábiles a partir de la última notificación efectuada de la presente calificación. Santiago, 14 de diciembre de 2006. La Registradora. Firma ilegible.

III

Solicitada calificación sustitutoria, la misma se realizó por el registrador de la Propiedad de Órdenes, que confirmó la calificación de la registradora de Santiago.

IV

El abogado anteriormente expresado recurrió la calificación alegando que falta algún documento intermedio, y no se puede obligar a los que pretenden la inscripción a la obtención del mismo.

V

La Registradora emitió el correspondiente informe

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 14, 18, 20, 40, 82, 100 y 201 de la Ley Hipotecaria; el artículo 80 y concordantes del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de noviembre de 1990, 12 de marzo de 1999, 7 de enero de 2000, 18 de marzo de 2000, 27 de julio de 2001, 1 de abril de 2003, 15 de noviembre de 2003, 5 de noviembre de 2004, 12 de mayo de 2005 y 14 de febrero de 2006.

1. Se presenta en el Registro testimonio de Auto dictado en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. La Registradora deniega la inscripción por entender que, como las varias transmisiones que ha tenido la finca y que no se han inscrito constan en escritura pública, no es procedimiento adecuado el expediente de dominio, sino que hay que inscribir todas las transmisiones.

2. Como ha señalado este Centro Directivo en reiteradas ocasiones (véase Resoluciones citadas en los vistos) no cabe acudir al expediente de reanudación de tracto, cuando no existe propiamente tracto interrumpido, pues, como ha dicho la doctrina más autorizada, existe interrupción cuando la inscripción de una adquisición del dominio o de un derecho real no se puede basar inmediatamente en el derecho de quien en el registro aparece como titular. Esto ocurre en los supuestos en los que el promotor del expediente es heredero o causahabiente del titular registral, incluso cuando adquirió de los herederos del titular registral (Resolución de 15 de Noviembre de 2003). La razón es el carácter excepcional y supletorio de este expediente respecto de los supuestos de rectificación de inexactitud registral contemplados en la legislación hipotecaria que considera como supuesto normal el de la aportación del título correspondiente (cfr. artículo 40 a) 1.º de la Ley Hipotecaria). Ahora bien, cuando son varias las transmisiones existentes no cabe gravar al propietario actual con la carga de tener que inscribir todas ellas, pues, aunque existan títulos públicos de las sucesivas transmisiones, existe verdadera interrupción del tracto, ya que el titular que pretende ahora la inscripción no basa su derecho en el titular registral.

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, 4 de julio de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

14628 *RESOLUCIÓN de 5 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la negativa del registrador de la propiedad de Huelva, número 2, a practicar una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don Javier Ignacio Pérez Muñoz, Letrado de la Administración de la Seguridad Social, en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Huelva, número 2, don Manuel Lavado Molina, a practicar una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

En mandamiento dictado el 1 de diciembre de 2006 por el Jefe de Recaudación Ejecutiva, número 1 de Huelva de la Dirección Provincial de dicha ciudad de la Tesorería General de la Seguridad Social, expediente administrativo número 21018900165729, en el Procedimiento Administrativo de Apremio, seguido contra doña Magdalena G. A., se ordenó la anotación preventiva de embargo sobre la finca 14.169 de la que es titular don Juan Antonio L. S., como responsable solidario de la deuda generada en periodo de régimen económico de gananciales por su esposa doña Magdalena G. A.

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro e la Propiedad de Huelva, número 2, fue calificado con la siguiente nota: Calificado el precedente mandamiento y previo examen de los antecedentes del Registro, se deniega la anotación ordenada en el mismo en base a los siguientes: I.—Hechos: 1.º Se trata de un mandamiento en el que, a pesar de figurar como deudora de la Tesorería General de la Seguridad Social Magdalena Gámiz Ayala, se ordena el embargo de una finca inscrita en este Registro a nombre de Juan Antonio León Santos, como responsable solidario de la deuda generada en periodo de régimen económico de gananciales con su esposa, la deudora antes citada. 2.º La finca embargada figura inscrita con fecha 7 de junio de 2004, a nombre de don Juan Antonio León Santos en virtud de escritura de compraventa otorgada en Huelva, el 31 de marzo de 2004, ante el Notario don Tomás Jiménez Villanueva, número 476 de protocolo, adquirida con carácter privativo, en estado de casado en régimen de separación de bienes con la citada Sra. Gámiz Ayala, en virtud e escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada en Huelva, el 9 de noviembre de 2000, ante el Notario don Luis Gutiérrez Diez, inscrita en el Registro Civil de Huelva, al tomo 135, página 561. II.—Fundamentos de Derecho: 1.º Los principios de tracto sucesivo y salvaguarda judicial de los asientos registrales establecidos en los artículos 1, 3 y 20 de la Ley Hipotecaria, así como el 24 de la Constitución Española que garantiza el derecho a la tutela judicial efectiva. 2.º Múltiples Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre las que caben citarse las de 15 y 24 de abril de 2002; la de 3 de junio de 2002; y la de 4 de abril de 2003, que establecen la doctrina de que «la sola afirmación por el Recaudador de que la deuda que motiva el embargo cuestionado es deuda de la sociedad de gananciales no es suficiente para hacer posible la anotación. Es necesario para ello que exista una previa declaración judicial de ganancialidad de la deuda, pues, no existiendo en nuestro Código Civil una presunción de ganancialidad de las deudas contraídas durante la vigencia de la sociedad de gananciales (arts. 1.362 y 1.365 del C.C.), ninguna deuda contraída por un solo cónyuge puede ser reputada ganancial y tratada jurídicamente como tal mientras no recaiga la pertinente declaración judicial en juicio declarativo entablado contra ambos cónyuges, pues a ambos corresponde, conjuntamente, la gestión de la sociedad de gananciales (art. 1.375 del C.C.). Entender lo contrario supondría la indefensión del titular registral, al no poder alegar ni probar nada en contra de dicha ganancialidad, con menoscabo de su derecho a la tutela judicial efectiva, garantizado por el artículo 24 de la CE». Contra la misma cabe recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación, mediante escrito dirigido a este Registro o a cualquiera de las Oficinas a que se refiere el párrafo 3.º del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este registro, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Huelva, a 15 de enero de 2007. El Registrador. Firma ilegible.

III

El Letrado de la Administración de la Seguridad Social interpuso recurso contra la anterior calificación, y alegó: 1.—Que el bien esta afecto a la responsabilidad contraída por la deudora, en cuanto que en el período de generación de la deuda, el bien tenía el carácter de ganancial, al igual que la deuda, hecho este no basado en una presunción, sino en la simple aplicación de la Ley. 2.—Que en todo el procedimiento ejecutivo tendente al cobro de la deuda, ha tenido intervención el cónyuge titular del bien, al habersele notificado la diligencia de embargo, por lo que no se ha producido indefensión alguna. Que como fundamentos de derecho hay que decir: 1.º Las deudas que motivan el embargo tienen carácter ganancial. Artículos 362 y 365 del Código Civil; 2.º La Administración está investida de los principios de ejecutividad y ejecutoriedad.—La Tesorería General de la Seguridad Social tiene atribuidos por norma legal una serie de fines, así el artículo 63 de la Ley General de la Seguridad Social, aprobada por Real