

efectiva consagrado en el artículo 24 de la Constitución, pero es que, además, la presunción de legalidad de los actos administrativos y la autotutela de la Administración, a la que apela el recurrente, no son conceptos absolutos, pues, sólo son aplicables en los asuntos de su competencia y la presunción de legalidad es del tipo «*iuris tantum*» teniendo, entre otros límites, la carga que tiene la Administración de impugnar judicialmente la presunción de legitimidad que deriva de la inscripción en el Registro (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria). Que la anotación preventiva de incoación de expediente de nulidad no tiene efectos determinantes de prioridad registral o cancelatorios, y el subadquirente Construcciones Marín Hellinger, S.L. es tercero respecto de la aportación municipal de la que no fue parte, siendo otra cuestión que sea tercero hipotecario, de conformidad con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, por cuanto que la existencia de la anotación pudiera enervar la «buena fe», cuestión esta que corresponde a los Tribunales. Que se atuvo, en todo caso, a las disposiciones legales y reglamentarias a la hora de calificar. Que las resoluciones alegadas por el recurrente, en defensa de su tesis, han sido interpretadas en sentido contrario a lo que expresan las mismas.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 64, 98 y 102 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, 5 y 9 de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas, 18, 20 y 82 de la Ley Hipotecaria y 27, 99 y 143 de su Reglamento, las Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de diciembre de 1973, 10 de junio de 1988, 17 de enero de 1992, 14 de octubre de 1993 y 14 de febrero y 20 de diciembre de 1994 y las Resoluciones de esta Dirección General de 30 de septiembre de 1980, 27 de enero de 1998, 17 de septiembre de 2001 y 10, 12 y 13 de diciembre de 2002.

1. A. Situación registral de la finca:

– Aparece una inscripción de la finca a favor del Ayuntamiento de Estepona.

– Aparece después una anotación a favor del mismo Ayuntamiento de la que resulta que el repetido Ayuntamiento había aportado la finca a la Sociedad S.E. XXI como aportación no dineraria en ampliación de capital, pero la entidad municipal ha acordado iniciar expediente para la declaración de oficio de la nulidad de tal acuerdo.

– A continuación se inscribe la aportación por el Ayuntamiento a la Sociedad S.E. XXI. En la inscripción se dice: «Gravada con la anotación letra A de incoación de expediente para la declaración de nulidad, a favor del Ayuntamiento de Estepona».

– Por la siguiente inscripción de la finca, en la que se arrastra el «gravamen» anteriormente transcrito, se inscribe la venta efectuada por la Sociedad S.E. XXI a «Construcciones M.H., S.L.».

– Por la última inscripción de la finca (haciéndose el mismo arrastre de cargas anterior), se constituye hipoteca a favor de una entidad de crédito.

B. Se presenta en el Registro escritura de elevación a público de acuerdos sociales por la que, compareciendo los representantes de la Sociedad S.E. XXI (sus liquidadores, por hallarse la misma en tal situación) y la Alcaldesa, legitimada por el Acuerdo correspondiente, se reduce el capital de la Sociedad expresada y se restituye al Ayuntamiento su aportación como consecuencia de la declaración de nulidad de ésta por el Consistorio, de conformidad con el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía. La citada escritura se inscribió en el Registro Mercantil. En la certificación del acuerdo del Ayuntamiento, que se acompaña, y de conformidad con el Consejo citado, consta que en tal acuerdo, además de la nulidad de la aportación, se declararon nulos todos los actos posteriores realizados por la Sociedad S.E. XXI, y que el mismo se notificó a «Construcciones M.H. S.L.», quien ha interpuesto recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

C. El Registrador califica de la siguiente forma: «Se deniega la inscripción por los defectos de no constar el consentimiento del titular registral de la finca ni su condena por Sentencia judicial firme (arts. 20 y 82 de la Ley Hipotecaria, y no ser, por tanto, suficiente la declaración administrativa de nulidad para cancelar posteriores transmisiones a favor de tercero (art. 64 LRJAP y PAC y 27 R.H.), resultando, además, no ser firme la resolución administrativa. S.E. XXI recurre la calificación».

2. El recurso no puede ser estimado. La aportación realizada por el Ayuntamiento a una Sociedad mercantil no es un contrato administrativo, sino un contrato privado (cfr. artículo 5 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas de 1995), que, en cuanto a sus efectos y extinción, se rige por normas de derecho privado (cfr. artículo 9.1 de la misma Ley), y el orden competente para enjuiciar las controversias

que el mismo suscite es el jurisdiccional civil (cfr. artículo 9.2 de la misma Ley). En consecuencia, la Administración no puede, so pretexto de la aplicación de los artículos 102 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, declarar por sí sola, la nulidad de dicho contrato de aportación, y, consiguientemente, el consiguiente negocio de retrocesión no puede ser ya inscrito por no aparecer otorgado por el titular registral (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), sin que la anotación del inicio del expediente administrativo de nulidad de aquella originaria aportación altere las anteriores conclusiones, por la ya apuntada razón de inaplicabilidad de los artículos 102 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, y sin prejuzgar ahora el alcance de dicha anotación en relación con el juego de fe pública registral a favor del actual titular.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la 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, 14 de abril de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 1 de Estepona.

10056 RESOLUCIÓN de 15 de abril de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Castro del Río, don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, doña María Rosa Fuentes Cruz, a inscribir una escritura de opción de compra.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Castro del Río, don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, doña María Rosa Fuentes Cruz, a inscribir una escritura de opción de compra.

Hechos

I

Por escritura otorgada en Castro del Río el 7 de agosto de 2002, ante la Notaria, doña Gloria Calero González, en sustitución de su compañero don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, doña Ana G.R. y don Juan C.S. formalizaron un derecho de opción de compra sobre dieciséis mil doscientos cuarenta metros con treinta y ocho decímetros cuadrados de las fincas registrales 4.675 y 4.669 inscritas en el Registro de la Propiedad de Castro del Río.

En dicha escritura figuran, entre otras, las estipulaciones que constan transcritas en el fundamento de derecho 1.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Castro del Río fue calificada con la siguiente nota: «De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, le pongo de manifiesto que calificada, conforme al artículo 18 de la mentada Ley, la copia auténtica de la escritura pública autorizada por doña Gloria Calero González, como sustituta accidental y para su protocolo, escritura de opción de compra, el 7 de agosto del presente año, número 764 de protocolo, y que fue presentada en este Registro el 12 de septiembre de 2002, asiento 577 del Diario 26, se suspende la inscripción por haberse observado los siguientes Hechos y Fundamentos de derecho: 1. No puede constituirse un derecho de opción sobre una parte de dos fincas registrales que está constituida por 16. 240, 38 metros cuadrados sin especificar la parte que corresponde a cada una de ellas sin determinar la forma en que se efectuarán las futuras segregaciones y la descripción de las fincas resto. Principio de Determinación de los asientos registrales, que obliga a que quede perfectamente clara la situación de las fincas, de manera que los terceros puedan conocer en todo momento la extensión de los derechos inscritos; artículos 9.2.º de la Ley Hipotecaria y 51.6.ª del Reglamento Hipotecario».

2. El párrafo segundo del n.º 1 de la letra a) de las estipulaciones, la letra c) y la d) carecen de trascendencia real. Artículo 98 de la Ley Hipotecaria y 51.6.ª del Reglamento Hipotecario. 3.-El precio de la compra futura no está perfectamente determinado. Artículo 10 de la Ley Hipotecaria y 14 del Reglamento Hipotecario. Lo que se comunica a los efectos oportunos. Los defectos son subsanables. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de un mes, a contar desde la recepción de la esta comunicación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, por el procedimiento que regulan los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Queda prorrogado el asiento de presentación motivado por el documento de referencia durante el plazo de sesenta días. Castro del Río a 24 de septiembre de 2002. La Registradora. Fdo.: M.ª Rosa Fuentes Cruz».

III

El Notario de Castro del Río, don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la Registradora no distingue entre hechos y fundamentos de derecho y se limita a poner una serie de artículos de la Ley y Reglamento Hipotecarios que ella debe suponer violados, por lo que no se cumple con lo establecido en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Que por lo que se refiere al primer defecto, la Registradora incurre en contradicción y error, pues parece que lo que ella estima violado es el principio de especialidad y no el principio de determinación (artículos 9,2 de la Ley Hipotecaria y 51-6 del Reglamento). Que respecto del contenido de la escritura, esta lleva incorporado un plano que delimita perfectamente que parte de las fincas queda afectadas por la opción de compra, especificándose los metros y obligándose los concedentes a llevar a cabo las operaciones hipotecarias que sean precisas. Que respecto a la situación real o de hecho, se trata de tres fincas, en la actualidad rústicas, y su conversión en polígono industrial exigirá el oportuno expediente, por lo que de momento no es posible definir la parte de esos metros que afectan a cada finca. Que de realizarse la segregación en la actualidad daría lugar a una finca inferior a la unidad mínima de cultivo y en consecuencia la segregación plantearía problemas de nulidad (Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de la Comunidad Autónoma Andaluza). Que no se entiende la necesidad de distribuir los metros cuadrados que formaran el Polígono entre las tres fincas, pues dos de ellas son completas y de una se toma la diferencia de metros necesaria, de ahí la forma en como se fija el precio de la futura venta. Que por lo antes expuesto no se entiende que la Registradora estime no inscribible ni las facultades para las modificaciones hipotecarias ni las servidumbres necesarias para no «encerrar» el resto de finca matriz. Que por lo que se refiere al defecto número 3, resulta, que el precio de la compra futura es cierto y determinado, lo que ocurre es que se conviene respecto de él, además, un derecho de elección a favor del futuro vendedor, que es un pacto lícito (artículo 1.255 del Código Civil) y razonable como forma de protección del futuro vendedor. Que por lo que respecta al defecto número 2, no se incumple el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, por que no se pretende la cancelación de ningún asiento, sino la inscripción del título, ni tampoco el artículo 51-6 del Reglamento Hipotecario, pues la trascendencia real o personal no puede predicarse de un pacto en concreto, sino que debe estudiarse respecto del contrato en su conjunto, ya que el incumplimiento de cualquiera de los pactos convenidos, tenga o no trascendencia real provocaría, vía artículo 1.124 del Código Civil la resolución del contrato, por ello al efecto de inscribir el artículo 51-6 del Reglamento Hipotecario utiliza la palabra «todo» cuando dice que en el asiento debe constar «todo lo que, según el título determine el derecho...».

IV

La Registradora en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que en cuanto al primer defecto de la nota recurrida, y frente a las alegaciones del recurrente, la doctrina habla del principio de especialidad o determinación. Que para inscribir el derecho de opción, que no recaiga sobre la totalidad de la superficie de las fincas, hay que especificar cuantos metros corresponden a cada una de ellas y expresar el lugar concreto, dentro de cada finca, sobre el que queda establecido el derecho, para que los terceros puedan conocer no sólo que existe un derecho de opción sobre varias fincas, sino además en que medida está afectada cada una de ellas, siendo preciso indicar por dónde se efectuarán las futuras segregaciones y cómo quedarán las fincas resto, y todo ello por el principio de especialidad o determinación, por lo establecido en el artículo.9-2 de la Ley Hipotecaria y 51-6 del Reglamento Hipotecario y resolución de 7 de diciembre de 1978. Que por lo que respecta al tercer defecto

de la nota recurrida resulta que el precio se expresa de manera contradictoria, y el principio de especialidad o determinación impide su acceso al Registro. Que por lo que se refiere al segundo defecto de la nota es tan evidente como el anterior, de modo que los comentarios del recurrente a los artículos 98 y 51-6 del Reglamento Hipotecario de muestran que no los entiende, pues son un apoyo doctrinal y legal a lo que constituye el objeto del derecho inmobiliario: propiedad y derechos reales sobre bienes inmuebles, quedando cerrado el Registro a los derechos personales y facilitando al Registrador su expulsión del mismo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 9,2 y 10 de la Ley Hipotecaria, 14, 51.6.ª y 98 de su Reglamento, 153 del Reglamento Notarial y las Resoluciones de esta Dirección General de 18 de marzo de 1972, 11 de marzo y 7 de diciembre de 1978, 1 de junio de 1993, 23 de abril de 1997, 28 de mayo, 22 y 26 de octubre y 2 de diciembre de 1998, 28 de julio de 1999, 23 de octubre de 2001 y 14 de febrero de 2003.

1. Se presenta en el Registro una escritura de concesión del derecho de opción de compra sobre parte de dos fincas. En la escritura se contienen, entre otras, las siguientes estipulaciones: Se concede el derecho de opción sobre unos metros cuadrados «delimitados en el plano que se adjunta como la parcela número seis, que forman parte de las fincas descritas. Dicha opción de compra se concede con «arreglo a lo siguientes»: Para ello, los concedentes de la opción se obligan a llevar a cabo las operaciones hipotecarias (agrupaciones, agregaciones, segregaciones o divisiones) que sean necesarias».—En cuanto al precio del ejercicio del derecho, se establece así: «El precio de la compra futura será el resultante de elegir, por la parte concedente, uno de los tres siguientes sistemas: El equivalente a cuarenta y cuatro mil ciento cuarenta y cinco euros y cincuenta y cuatro céntimos de euro (44.145,54 euros) (7345200 pesetas) por fanega de tierra (siete euros y veintinueve céntimos de euro-1200 pesetas). El equivalente a treinta y dos mil ciento veinticinco euros y treinta céntimos de euro (32.125,30 euros) por fanega de tierra (5,25 euros —873 pesetas—), mas un 14% del suelo neto, una vez deducidas las cesiones obligatorias. El 33% del citado suelo neto».—«Las parcelas afectadas parcialmente, en su caso, por el plan tendrán un derecho de paso por el propio polígono resultante, siendo predio dominante el resto de finca no afectada».—«Todos los gastos e impuestos que se deriven del otorgamiento de esta escritura, los de la compraventa futura en caso de ejercitarse la opción y del resto de operaciones hipotecarias que sean necesarias, serán de cargo del optante o comprador». La Registradora suspende la inscripción por los siguientes defectos: 1) Falta de especificación de la parte de cada finca sobre la que se concede el derecho y de determinar la forma en que se efectuarán las futuras segregaciones y la descripción de las fincas resto. 2) El párrafo segundo del n.º 1 de la letra a) de las estipulaciones —el anteriormente transcrito referente a las agrupaciones, segregaciones, etc.—, la letra c) la que se refiere al derecho de paso- y la d) la relativa a los gastos- carecen de trascendencia real. 3) El precio de la compra futura no está perfectamente determinado. El Notario recurre la calificación.

2. Dejando de lado las destempladas críticas del Notario sobre la nota de calificación, ha de afirmarse que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria impide entrar en los defectos no atribuidos al título por la Registradora, pero lo cierto es que no se señala en el mismo si la opción se concede a título oneroso (pues no se establece contraprestación) o gratuito.

3. En cuanto al primero de los defectos, ha de ser confirmado. Es cierto que la descripción de las fincas o partes de ellas objeto del derecho que se concede pueden describirse con referencia a un plano, como el que se protocoliza. Pero, para ello, es preciso que, entre la escritura y el plano, se consiga una claridad de la que, en el presente caso, carecen, pues ni el plano es claro, ni resultan del mismo las fincas sobre las que se efectúa la segregación.

4. Por lo que se refiere a la obligación de llevar a cabo las segregaciones, agrupaciones, agregaciones y divisiones, es lo cierto que en la escritura se dice que los concedentes «se obligan» a llevarlas a cabo, por lo que el pacto se configura con carácter meramente obligacional, y, en consecuencia, no puede tener acceso al Registro.

5. En cuanto al derecho de paso, tampoco es inscribible, independientemente de su naturaleza, por su notable imprecisión. En efecto: se dice que las personas afectadas por el plan tendrán un derecho de paso y que la finca de donde se realiza la segregación será predio dominante; por lo tanto, ni se establece el predio sirviente ni se consignan las mínimas características exigibles para la inscripción de una servidumbre de tal tipo.

6. En cuanto a la cláusula de gastos transcrita, es evidente que no puede inscribirse por carecer de trascendencia real. Alega el Notario

recurrente que, como lo que se inscribe es un contrato de opción, ha de inscribirse con todos sus pactos, y que, concretamente en este caso es irracional que se prive al concedente del derecho a que las operaciones señaladas no supongan gasto alguno para él. Sin embargo, y dejando aparte la naturaleza jurídica de la opción, es lo cierto que no todos los pactos que integren la misma deben tener acceso al Registro, pues para asegurar los mismos habría de acudirse a la constitución de un derecho real de garantía, que no se constituye, o configurarse dichos gastos como parte del precio de la opción, lo que tampoco resulta con claridad.

7. En cuanto al precio de las fincas en caso de ejercicio del derecho de opción, dice la Registradora que no está perfectamente determinado, alegando el Notario que se establece una determinación alternativa perfectamente posible. Y, si bien esto último es cierto, también lo es que, aunque quizá pudiera vislumbrarse lo que se quiere decir, la caótica redacción que se deriva de la falta de determinados signos de puntuación exige una aclaración para asegurar que la interpretación realizada es la verdaderamente querida por los interesados. Y dicha aclaración no cabe duda de que podrá realizarla el Notario por sí, por aplicación del artículo 153 del Reglamento Notarial.

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, 15 de abril de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Castro del Río.

10057 *RESOLUCIÓN de 16 de abril de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Zabala Albarán frente a la negativa del Registrador de la propiedad de Utrera, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, a inscribir una escritura de aportación de bienes a la sociedad conyugal, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Zabala Albarán frente a la negativa del Registrador de la propiedad de Utrera, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, a inscribir una escritura de aportación de bienes a la sociedad conyugal, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Por escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada el 28 de diciembre de 1992 los cónyuges don Manuel Z.A y doña Antonia P.G., tras declarar que habían contraído matrimonio el 30 de marzo de 1985, bajo capitulaciones concertadas el día anterior en las que habían convenido como régimen económico para aquél el de la más absoluta separación de bienes, convinieron lo siguiente: «Primero: Que quedan sin efecto alguno las capitulaciones matrimoniales otorgadas en escritura de veintinueve de marzo de mil novecientos ochenta y cinco, a las que antes se ha hecho referencia. Segundo: Que el régimen económico del matrimonio será el de la sociedad de gananciales y se regulará por los artículos 1.344 y siguientes del Código Civil. Tercero: Que todos los bienes adquiridos desde el día siguiente a la celebración del matrimonio entre las partes por cualquiera de los cónyuges se considerarán comunes y en consecuencia pertenecientes a la sociedad ganancial que aquí se pacta. Cuarto: Que igualmente todas las cargas y deudas que hayan adquirido cualquiera de los cónyuges desde su unión matrimonial se considerarán comunes y en consecuencia es obligada su satisfacción a cargo de la sociedad ganancial. Quinto: que ambos cónyuges se apoderan recíproca e irrevocablemente para aportar a la sociedad ganancial, elevar esta aportación a escritura pública y su posterior inscripción registral cualquiera de los bienes muebles o inmuebles adquiridos privativamente por el otro desde la celebración del matrimonio el treinta de marzo de mil novecientos ochenta y cinco, en cualquier momento, incluso después de dejar de existir la sociedad ganancial, siempre que los bienes se hubieran adquirido constante su existencia».

Y por escritura de 4 de mayo de 2000 ante el notario de Utrera don José Montoro Pizarro, don Manuel Z. A., en ese momento de estado divor-

ciado, interviniendo además de en su propio nombre en representación de la que había sido su esposa doña Antonia P.G., invocando las facultades conferidas en la escritura de capitulaciones relacionada, tras exponer las sucesivas modificaciones del régimen económico matrimonial y que doña Antonia P.G. era dueña de una concreta finca que describía adquirida por compraventa en escritura de 1 de octubre de 1987, por tanto una vez celebrado el matrimonio cuando éste se regía por el régimen de separación de bienes entonces pactado, la aportó a la sociedad de gananciales extinguida y no liquidada, solicitando su inscripción a nombre de ambos cónyuges.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Utrera, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, tras examinar los antecedentes del Registro a mi cargo, he acordado suspender la inscripción del precedente documento, que ha sido presentado a las diez horas y treinta minutos del nueve de noviembre de dos mil uno, causando el asiento 1.679, al folio 215 del Diario 138, en unión de escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada ante el Notario de Utrera, don Celso Méndez Ureña, el veintiocho de diciembre de mil novecientos noventa y dos, que ha sido presentada ésta última en veintidós de enero de dos mil uno, según consta por nota al margen del referido asiento de presentación, por haberse observado el defecto subsanable de la falta de consentimiento de doña Antonia P. G., al estar revocado el poder que dice ostentar don Manuel Z. A., por imperativo del artículo 102 del Código Civil. En efecto, dicho poder quedó revocado por ministerio del precepto citado en el mismo momento de la presentación de la demanda de divorcio entre los cónyuges citados, cuya sentencia se dictó con fecha de siete de julio de mil novecientos noventa y siete por el Juzgado de Primera Instancia número uno de Utrera. Por otra parte, no se considera título suficiente las capitulaciones matrimoniales citadas para poder inscribir directamente la aportación a la sociedad de gananciales, porque del párrafo quinto del otorgamiento se deduce que para que los bienes adquiridos privativamente por cualquiera de los cónyuges desde la celebración del matrimonio, el treinta de marzo de mil novecientos ochenta y cinco, puedan ser aportados a la sociedad de gananciales, se exige un consentimiento conjunto de ambos cónyuges, si bien para prestar este consentimiento se apodera recíproca e irrevocablemente, quedando este poder revocado por el precepto legal antes mencionado. Es obvio, que si las correspondientes aportaciones a la sociedad de gananciales pudiera hacerse por uno sólo de los cónyuges, sin el consentimiento del otro, con la sola presentación de la escritura de capitulaciones matrimoniales, sobraría el otorgamiento de los poderes recíprocos. Por petición del presentante se ha tomado anotación preventiva por defecto subsanable por plazo de sesenta días, con arreglo al artículo 96 de la Ley Hipotecaria, en el tomo 1.191, libro 428 de Utrera, al folio 53, finca 16.748 bis, anotación letra A, en los siguientes términos: “En si virtud, solicitada la inscripción y observándose el defecto de estar revocado el poder con arreglo al artículo 102 del Código Civil, se precisa el consentimiento de doña Antonia P.G., tomando en su lugar anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable, por el plazo de sesenta días, a favor de doña Antonia P.G., y de su esposo Manuel Z.A., con carácter ganancial, para que durante el mismo se subsane dicho defecto”. Contra esta calificación podrá recurrir gubernativamente dentro del plazo de cuatro meses a contar desde su fecha, por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. Artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Al practicar la anotación se ha extendido nota marginal de afección fiscal por plazo de cinco años. Los efectos de dicha anotación son los de publicidad registral de los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41, 97 y concordantes de la Ley Hipotecaria, en los supuestos y con los requisitos previstos en dichos preceptos. El contenido del asiento queda bajo la protección o salvaguardia de los Tribunales, conforme a los artículos 1.3.º y 253.1 de la Ley Hipotecaria. Utrera, a 24 de enero de 2001. El Registrador».

III

Don Manuel Zabala Albarán, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1.º Que el señor Registrador plantea la necesidad de un consentimiento expreso y concreto para cada acto de aportación a la sociedad de gananciales por parte de cualquiera de los contrayentes. Que tal conclusión la extrae del hecho de que en el apartado 5.º de las Capitulaciones se pacta o acuerda un apoderamiento expreso para la aportación de bienes a la sociedad de gananciales; pero se olvida que como en todo pacto hay que interpretar la voluntad de las partes conforme al contexto donde se ubica, conforme a la hermenéutica de los