

esa posibilidad sería ir en contra de la práctica hoy impuesta de formalizar en una escritura la compraventa y en la siguiente la hipoteca; d) A mayor abundamiento el hecho de que el cónyuge en la escritura de compraventa y también en la de hipoteca declare que su domicilio es otro, no hace más que corroborar las tesis expuesta, toda vez que el artículo 69 del Código Civil presume que los cónyuges viven juntos, y si en ambas escrituras dice que vive en Asturias, no se observa razón para que diga que no vive en Milladoiro (Ames). e) Por último, si el cónyuge propietario puede transmitir la nuda propiedad, conservando el usufructo como se deduce de la resolución de 23 de octubre de 1987, ello es debido a que el fundamento del 1320 del Código Civil es mantener la posesión en manos familiares y, la hipoteca, al menos mientras no se ejecute por incumplimiento de la obligación garantizada, no supone privar del uso a la familia; f) Por todo ello, realmente la ratio del artículo 1.320 del Código Civil, se cumple, si en el momento de la ejecución, la vivienda no fuera habitual de la familia y se cumple también si aún siéndolo se difiere al momento de la ejecución la comprobación de esta circunstancia, momento en el cual se habrán de poner en marcha los procedimientos de protección familiar; g) Resoluciones de la DGRN de 7 de julio de 1998, 23 de octubre de 1987 y concordantes».

IV

Con fecha 1 de marzo de 2006, la Registradora de la Propiedad doña María del Pilar Rodríguez Bugallo emitió informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 70, 1.319 y 1.320 del Código Civil; Resoluciones de esta Dirección General de 13 de mayo y 4 de noviembre de 1968, 16 de junio de 1993, 7 de julio de 1998 y 4 de marzo de 1999.

1. La presente Resolución tiene por objeto resolver el recurso interpuesto por don Héctor R. Pardo García, Notario de Santiago de Compostela, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Negreira, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario inmediatamente posterior a una Escritura de compraventa, por no manifestarse que no constituye vivienda habitual o no acreditarse el consentimiento del cónyuge (artículo 1.320 del Código Civil), manifestando la otorgante estar casada en régimen de separación de bienes.

Los defectos recogidos en la nota de calificación son tres: 1) No se acredita el consentimiento del cónyuge de la hipotecante para disponer de la vivienda ni se contiene en la escritura manifestación alguna acerca del carácter de la misma; 2) No se acreditan las facultades de representación invocadas por don Enrique Manuel Martínez Criado; 3) La escritura de préstamo hipotecario contiene cláusulas no inscribibles.

De los tres defectos, según se deduce del escrito de recurso, únicamente se recurre el primero.

2. El artículo 1.320 del Código civil, introducido por la Ley de reforma de 13 de mayo de 1981, responde a la necesidad de conservación del hogar familiar.

Ahora bien, este artículo 1.320 del Código Civil está pensado para aquellos supuestos de disposición, debiendo entenderse incluida la constitución de hipoteca, de la vivienda habitual perteneciente a uno sólo de los cónyuges, pero no lo está para el supuesto de hipoteca en garantía de préstamo hipotecario que financia la adquisición de la misma vivienda hipotecada aun y cuando el destino final de la vivienda adquirida sea constituir el hogar familiar, porque ello implicaría una restricción de las facultades adquisitivas de los cónyuges, no permitida en nuestro Derecho, donde los cónyuges pueden adquirir toda clase de bienes aún cuando éstos estén gravados y aun cuando vayan a constituir el domicilio conyugal, sin contar con el consentimiento del otro cónyuge ni hacer manifestación alguna acerca de su destino final, y ello tanto si su régimen económico matrimonial es el de separación de bienes (artículo 1.437 del Código Civil) como el de gananciales (cfr. artículo 1.370 del Código Civil y Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de junio de 1993 y 4 de marzo de 1999).

Por tanto, no siendo aplicable el artículo 1320 del Código Civil al supuesto en el que ingresa ya gravado el bien inmueble en el patrimonio del cónyuge, cualquiera que vaya a ser su destino final, una interpretación finalista del precepto legal nos debe llevar a la misma conclusión cuando el acto de gravamen se realiza en la escritura inmediata posterior a la compra y tiene por finalidad la financiación de la propia vivienda hipotecada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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

11396 RESOLUCIÓN de 23 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don José Sánchez Santero y doña María de las Nieves Elices Fernández, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 10 de Málaga, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso interpuesto por don José Sánchez Santero y doña María de las Nieves Elices Fernández contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10 de Málaga, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, a inscribir una Escritura de compraventa.

Hechos

I

Con fecha 21 de enero de 2005 fue presentada, por don José Sánchez Santero en el Registro de la Propiedad n.º 10 de Málaga, Escritura de compraventa, por la cual la entidad «Compañía Nacional Royal Air Maroc» vendía las fincas registrales 5392 –B y 4637 –B a los recurrentes, causando dicha presentación notas de retirado por el presentante de fecha 25 de enero de 2005 y de ulterior reintegro del título con fecha 7 de marzo de 2005.

Con fecha 15 de marzo de 2005 se calificó desfavorablemente, notificándose al presentante y al Notario autorizante con fecha 31 de marzo de 2005, quedando prorrogado el asiento de presentación por sesenta días.

Con fecha 9 de junio de 2005, se aportó nuevamente el referido título, acompañado de certificado expedido por don Mohamed Berrada, Presidente –Director General de la entidad «Compañía Nacional Royal Air Maroc», expedido en Casablanca el 11 de mayo de 2005, que dio lugar a nueva nota de calificación con fecha 23 de junio, fecha en que fue retirado el título por el presentante.

II

Presentada la indicada Escritura en el Registro de la Propiedad número 10 de Málaga fue calificada de la siguiente manera: «Hechos: 1. El documento objeto de la presente calificación, otorgado el día 31 de enero de 2001, ante el Notario de Madrid, don Carlos Pérez Baudin, número 321 de su protocolo, se presentó en este Registro a las 8:41 horas del día 21 de enero de 2005, según el asiento número 1290 del diario 80; 2. Dicho documento dio lugar a la precedente nota de calificación desfavorable de fecha 22 de marzo de 2005; 3. Que el citado documento ha sido reintegrado con fecha nueve de junio de dos mil cinco, junto con Certificado expedido el día once de mayo de 2005, por el Presidente Director General de la Compañía nacional Royal Air Maroc, don Mohamed Berrada; 4. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: Se aporta certificado expedido por don Mohamed Berrada, Presidente –Director General de la Compañía Nacional Royal Air Maroc, expedido en Casablanca el once de mayo de 2005, por el que se confirma la decisión del Consejo de Administración de dicha Compañía de 30 de noviembre de 1998 en cuya virtud se autorizó a don Mohamed Hassad para vender un local comercial de ochenta y seis metros cuadrados, situado en Pasaje José Pizarro 7, Torremolinos, Málaga; delegando dicho señor sus facultades a favor de don Houcine Assouel en virtud de documento privado expedido en Casablanca, el día 25 de abril de 2000, documentos estos dos últimos que quedan incorporados a la Escritura de venta autorizada el día 30 de enero de 2001, ante el Notario de Madrid, don Carlos Pérez Baudin; sin que tampoco coincidan las fincas que constan descritas en la citada escritura de venta en Pasaje José Pizarro 7, Torremolinos, Málaga, que consta en el citado certificado. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho: 1. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el 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 dispositivo 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; 2. A la vista de dicho documento privado que se acompaña ahora a la Escritura, procede reproducir nuevamente la nota de calificación de fecha veintidós de marzo de dos mil cinco, ya que: 1. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, establece: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». Por su parte, el artículo 36 del Reglamento Hipotecario establece: «Los documentos otorgados en territorio extranjero podrán ser inscritos si reúnen los requisitos exigidos por las normas de Derecho Internacional Privado, siempre que contengan la legalización y demás requisitos nece-

sarios para su autenticidad en España. La observancia de las formas y solemnidades podrá acreditarse entre otros medios, mediante aseveración o informe de un Notario o Cónsul español o de Diplomático, Cónsul o funcionario competente del país de la legislación que se aplicable. Por los mismos medios podrá acreditarse la capacidad civil de los extranjeros que otorguen en territorio español documentos inscribibles. El Registrador podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conciere suficientemente la legislación extranjera de que se trate, haciéndolo así constar en el asiento correspondiente»; 2. Es de aplicación el artículo 1.280.1 del Código Civil, a cuyo tenor deberán constar en documento público: Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles; 3. Además al conferirse en el documento privado de fecha seis de junio de dos mil cinco autorización para vender fincas distintas a las reseñadas en la escritura, debe tenerse en cuenta el artículo 1259 del Código Civil, a cuyo tenor: «Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la Ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la parte contratante»; 3. 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, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas, prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 23 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. En su virtud, acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho 2 de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho 2 de la misma nota. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42,9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de su notificación, el cual podrá presentarse en este Registro de la Propiedad, así como en cualquier otro Registro de la Propiedad, o en cualquiera de los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada a los mismos por el artículo 102 de la Ley 24/2001 (BOE 31-12-2001). Asimismo conforme al artículo 19 bis) de la vigente Ley Hipotecaria según su última redacción –Ley 24/2001 de 27 de diciembre de 2001 de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social– asiste al interesado la posibilidad de solicitar calificación sustitutoria. El referido artículo 19 de la Ley Hipotecaria ha sido desarrollado por el Real Decreto 1.039/2003 de 1 de agosto (B.O.E. número 184 de 2 de agosto de 2.003). Málaga, 20 de junio de 2003. Fdo. Juan Francisco Ruiz –Rico Márquez».

Toda vez que por el Sr. Registrador se remite en parte a la nota de calificación de fecha 22 de marzo de 2005, procede su transcripción parcial: «1. No se ha acreditado la vigencia y validez del cargo del Presidente Director General de la compañía Nacional Royal Air Maroc, persona que certifica de la reunión del Consejo de administración de dicha Compañía celebrado el treinta de noviembre de 1998, así como sus facultades con arreglo a la legislación marroquí; 2. Se concede un poder a favor de don Houcine Assouel, representante regional de la compañía Nacional Royal Air Maroc en la península ibérica, acreditándose tal apoderamiento mediante un documento privado de delegación, cuando la legislación española exige que tal apoderamiento conste en escritura pública».

III

Con fecha 20 de julio de 2005, don José Sánchez Santero y doña María de las Nieves Elices Fernández interpusieron recurso, exponiendo: «1. Que quienes suscriben son propietarios de las siguientes fincas: 1. Apartamento N.º 24 en planta 1.ª del edificio, antes sin número, hoy n.º Siete de la calle Transversal a la del Pasaje José Pizarro, de Torremolinos, de Málaga, hoy Edificio Piscis. 2. Local Comercial N.º Catorce «A» (14 A), situado en la planta baja del edificio sin número antes, hoy N.º 7 de la calle transversal a la del Pasaje de José Pizarro, de la Barriada de Torremolinos, de Málaga, hoy denominado Edificio Piscis. 2. Que el 30 de Enero de 2.001 estos recurrentes adquirieron ambas fincas por escritura

de compraventa efectuada ante el Sr. Notario de Madrid D. Carlos Pérez Baudín, que se adjunta como documento N.º 1 en este acto, y cuya parte vendedora era la Compañía Aérea Royal Air Maroc, a través de su apoderado, legalmente reconocido por el Sr. Notario. 3. Que ambas fincas está inscritas en el Registro de la Propiedad número tres antes, y que hoy es el diez, por división posterior de este territorio de Torremolinos, que se fracturó en dos mitades. 4. Que el señor Registrador de la Propiedad indicado entiende que el certificado que se adjunta emitido por Royal Air Maroc no es documento legal suficiente tanto para cancelar la anotación registral, como para inscribir la escritura de compra –venta a nombre de los recurrentes. Por lo expuesto, Suplica a esa Dirección General: Que teniendo por presentado este escrito, se digne admitirlo, y por interpuesto Recurso contra la resolución del Sr. Registrador de la Propiedad N.º 10 de Málaga que acordó suspender la cancelación solicitada y la inscripción registral, y en base a lo aquí manifestado se digne acordar nula dicha resolución registral ordenando se admita lo aquí solicitado».

IV

Con fecha 16 de Agosto de 2005, don Juan Francisco Ruiz –Rico Márquez, Registrador de la Propiedad número 10 de Málaga, emitió informe manifestando que se había dado traslado del recurso interpuesto al Notario autorizante y a la vendedora «Compañía Nacional Royal Air Maroc» sin que por estos se hubiera hecho manifestación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos, los artículos. 10.1, 12.1, 1.216 y 1.280 CC; 1, 3, 4 y 38 de la LH; 33, 34 y 36 del Reglamento Hipotecaria; las Sentencias del TS de 15 marzo 1955, 27 febrero 1964, 23 junio 1977 y 20 febrero 1986; y resoluciones de esta Dirección General 18 enero 1945, 29 septiembre 1965, 13 diciembre 1985 y 7 y 8 noviembre 1996, 11 de junio de 1999, 21 de abril de 2003, 19 de febrero de 2004, 5 de febrero, 13 de abril (Servicio Notarial) y 27 de mayo de 2005.

1. La presente resolución tiene por objeto resolver el recurso interpuesto por don José Sánchez Santero y doña María de las Nieves Elices Fernández contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10 de Málaga, don Juan Francisco Ruiz –Rico Márquez, a inscribir una Escritura de compraventa.

De la nota de calificación se deducen tres defectos:

1. No se ha acreditado la vigencia y validez del cargo del Presidente Director General de la Compañía Nacional Royal Air Maroc, persona que certifica de la reunión del Consejo de Administración de dicha Compañía celebrado el treinta de noviembre de 1998, así como sus facultades con arreglo a la legislación marroquí.

2. Se concede un poder a favor de don Houcine Assouel, representante regional de la compañía Nacional Royal Air Maroc, representante regional en la península ibérica, acreditándose tal apoderamiento mediante un documento privado de delegación, cuando la legislación española exige que tal apoderamiento conste en escritura pública.

3. No coincide la descripción de las fincas que constan en la citada escritura de venta en Pasaje José Pizarro 7, Torremolinos, Málaga, con la descripción que consta en el certificado.

2. Empezando por el segundo defecto, se debate en el presente recurso sobre la inscripción de una compraventa de un inmueble en el Registro de la Propiedad, habida cuenta que en nombre de la vendedora actúa un apoderado, quien justifica sus facultades representativas con sendos documentos mecanografiados, firmados por quien dice ser Presidente Director –General, en el que éste afirma que otorga poder en favor del Presidente Director –General con facultades de delegación, para que venda determinado local comercial. Consta un sello que dice: «Sello de Administración Territorial, departamento de legalización de firmas, legalizando la firma de Mohamed Hassad, con fecha 22 de abril».

Se incorpora escrito de delegación de facultades a favor de Houcine Assouel. Consta un sello que dice: «Sello de Administración Territorial, departamento de legalización de firmas, legalizando la firma de Mohamed Hassad, con fecha 11 de mayo de 2000».

Se acompaña escrito de Mohamed Berrada, Presidente Director General, confirmando los anteriores extremos. Consta un sello que dice: «Para la legalización de la firma realizada por Mohamed Berrada, el cual me es conocido e identifico su firma. Casablanca, a 12 de mayo de 2005. Firmado Fátima Abid. Legalización del distrito de Hay Hassani».

En todos ellos constan las legalizaciones Consulares.

El Registrador suspende la inscripción puesto que los documentos aportados no son un poder de los exigidos en el artículo 1.280 del Código Civil, sino una simple autorización con la firma legitimada.

Como ya dijera esta Dirección General en su resolución de 11 de junio de 1999, el principio de legalidad, básico de nuestro sistema registral, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Regis-

tro (que gozan, «erga omnes», de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional –artículos. 1 y 38 de la Ley Hipotecaria), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del Registrador, y así se establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales (cfr. artículos. 3 de la Ley Hipotecaria, 33 y 34 del Reglamento Hipotecario y 1.216 del Código Civil).

Ahora bien, si la determinación acerca de cuándo un documento español reúne las condiciones necesarias para ser calificado como público o auténtico no presenta dificultades a la vista de la definición contenida en el artículo 1.216 del Código Civil, la cuestión se complica extraordinariamente cuando se trata de un documento extranjero. Desde luego este documento habrá de tener en España fuerza con arreglo a las Leyes (cfr. artículos. 4 de la Ley Hipotecaria y 36 del Reglamento Hipotecario), por haberse observado en su otorgamiento las formas y solemnidades establecidas en el país correspondiente, pero esta primera aproximación no resuelve totalmente el problema planteado porque se trata aquí de determinar en función de la exigencia de documentación pública para la inscripción en el Registro de la Propiedad español, cuando un documento extranjero puede ser calificado como título público, y pueda así tener acceso al Registro de la Propiedad.

Sería inoportuno intentar resolver el problema por aplicación de los reglas que contiene el artículo 11 del Código Civil respecto de la forma de los actos y contratos, porque este artículo resuelve únicamente cuestiones en torno a la validez de distintas formas en el ámbito del Derecho Internacional Privado, en armonía, por cierto, con el principio general de libertad de forma para los contratos en nuestro Derecho interno (cfr. artículos. 1.278 y ss. del Código Civil), mientras que aquí, como antes se ha apuntado, se trata de precisar un problema concreto: La aptitud de un documento extranjero para acceder al Registro Español. Por el contrario, es el artículo 12.1 del Código Civil, el que debe tenerse presente para encauzar la cuestión: en efecto, si el documento público español, por reunir unas características especiales, es inscribible en el Registro de la Propiedad –lo que no ocurre, como regla, respecto de los documentos privados– se hace necesaria una labor previa de calificación o, dicho de otro modo, de comparación entre los requisitos básicos exigidos al documento extranjero para gozar de ese mismo valor público en su propio ordenamiento. Sólo cuando el documento extranjero reúna los requisitos o presupuestos mínimos imprescindibles que caracterizan al documento público español, es cuando podrá sostenerse que aquél sea apropiado para ser inscrito en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo que se ha venido a denominar en la doctrina como equivalencia de las formas.

Desde este punto de vista debe afirmarse que el documento público español alcanza este valor cuando en él concurren las exigencias básicas siguientes: a) que haya sido autorizado «por un Notario o empleado público competente» (artículo 1.216 del Código Civil), es decir, que el funcionario autorizante sea el titular de la función pública de dar fe, bien en la esfera judicial, bien en la esfera extrajudicial; b) que se hayan observado «las solemnidades requeridas por la Ley» (artículo 1.216 del Código Civil), lo que se traduce en el cumplimiento de las formalidades exigidas para cada categoría de documento público, las cuales, cuando se trata de documentar públicamente un acto extrajudicial, son sustancialmente, la necesidad de la identificación suficiente del otorgante del acto o contrato (fe de conocimiento o juicio de identidad) y la apreciación por el autorizante de la capacidad del otorgante (juicio de capacidad), si bien en cuanto a este último requisito ha de precisarse que la no constancia documental del juicio de capacidad no implica que éste no haya existido pues puede considerarse implícito en la autorización del documento, como la prueba el hecho de que su falta de constatación expresa en el documento notarial no lleva consigo la nulidad del instrumento público (cfr. artículo 27 de la Ley del Notariado), así como el hecho de que haya documentos judiciales que constatan acuerdos entre particulares en los que no se expresa tal juicio de capacidad.

Si se comparan, pues, los requisitos básicos indicados del documento extranjero calificado, se observará que éste debe ser rechazado, como acertadamente señala el Registrador, por tratarse de una simple autorización con firma legitimada, sin que se le haya probado al funcionario calificador, que los documentos aportados sean equivalentes a una Escritura de poder notarial española (Cfr. Resolución de 19 de febrero de 2004).

3. Respecto del primer defecto ha de manifestarse que la escritura calificada es de fecha 30 de enero de 2001 anterior, en consecuencia, a la Ley 24/2001, de 27 de noviembre, sin que se haya emitido juicio de suficiencia.

Del examen de los documentos aportados resulta evidente que no se acreditan debidamente los nombramientos de don Mohamed Hassad y Mohamed Berrada como Presidentes Directores Generales de la «Compañía Nacional Royal Air Maroc», toda vez que dichos nombramientos resultan de sus meras manifestaciones, por lo que procede confirmar igualmente el primer defecto de la nota de calificación (Cfr. Resolución 27 de mayo de 2005).

4. En cuanto al último defecto, el documento autoriza para la venta de un «local comercial de 86 m², situado en Pasaje José Pizarro 7 en Torremolinos», y en la Escritura calificada se describen dos elementos: Un apartamento de 2473 metros cuadrados, en el número 7 de la calle trasversal a la del pasaje de José Pizarro, y un local comercial de 45,35 metros cuadrados en el mismo lugar.

Este tercer defecto igualmente debe ser confirmado, por cuanto de su mero cotejo se constata la no coincidencia de descripciones contenidas en la autorización de venta y en la Escritura calificada.

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

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, 23 de mayo de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

11397 *ORDEN JUS/2016/2006, de 8 de junio por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Arcentales, a favor de don Ignacio Londáiz Montiel.*

De conformidad con lo prevenido en el artículo 13 del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Arcentales, a favor de don Ignacio Londáiz Montiel, por distribución de su padre, don Joaquín Ignacio Londáiz Mencos.

Madrid, 8 de junio de 2006.–El Ministro de Justicia, Juan Fernando López Aguilar.

11398 *ORDEN JUS/2017/2006, de 8 de junio por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Baynoa, a favor de don Javier de Echevarría y Carreres.*

De conformidad con lo prevenido en el artículo 12 del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Baynoa, a favor de don Javier de Echevarría y Carreres, por cesión de su padre, don José Fernando de Echevarría y García-Briz.

Madrid, 8 de junio de 2006.–El Ministro de Justicia, Juan Fernando López Aguilar.

11399 *ORDEN JUS/2018/2006, de 8 de junio por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Fuenteblanca, a favor de don Martín Fernando Cabello de los Cobos y Mancha.*

De conformidad con lo prevenido en el artículo 12 del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Fuenteblanca, a favor de don Martín Fernando Cabello de los Cobos y Mancha, por cesión de su padre, don Martín Cabello de los Cobos y Cortés.

Madrid, 8 de junio de 2006.–El Ministro de Justicia, Juan Fernando López Aguilar.