

III

El día 30 de septiembre de 2005, Don Per Sandager Holm, como administrador único de Pueblo Don José, S. L., interpuso recurso contra la anterior calificación en el que alega: 1.º Que el verdadero alcance y naturaleza de la facultad concedida al promotor no era otra que garantizar la unidad funcional y comunitaria de un proyecto que en su origen era único, el del Conjunto Residencial Pueblo El Jardín, el cual, según la tramitación urbanística estaba integrado por tres fases; y que, precisamente, la tercera fase incluía necesariamente la finca posteriormente adquirida (parte segregada de la 1.190); 2.º Que la licencia de primera ocupación a que se refiere la escritura no puede ser otra que la relativa a la tercera fase; y ello es así porque los derechos de los futuros adquirentes de esta tercera fase se verían de otro modo perjudicados en cuanto a la concepción unitaria del proyecto; 3.º Que la mención a la licencia de primera ocupación es singular, y no plural, como hubiera ocurrido si la intención hubiera sido establecer el día inicial del cómputo como referido a las fases primera y segunda, que se ubican en la finca 15.890. Que si se entiende que la licencia de primera ocupación fue la concerniente a las fases una y dos, no se sabría cuál de ellas iniciará el cómputo. Que otra interpretación pugnaría con el sentido de que en todas la escrituras de compraventa, los adquirentes se adherían y aceptaban la constitución de la servidumbre, máxime si se tiene en cuenta que algunas se firmaron transcurridos los indicados dos años desde la licencias de primera ocupación.

IV

El Registrador de la Propiedad titular del Registro número 2 de Benalmádena, don Felipe Martínez del Mármol Albasini, notificó la interposición del recurso al Notario autorizante y al representante de la Comunidad de Propietarios «Pueblo El Jardín», a los efectos del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, según el texto entonces vigente. Este último, junto a don Antonio Herruzo Merino, en su condición de Presidente de la Comunidad de Propietarios, presentaron por escrito de 13 de octubre de 2005 alegaciones en favor del mantenimiento de la calificación del Registrador, en las que alegaron: 1.º Que no es más que un ejercicio de ciencia ficción el concebir las tres fases de un mismo proyecto cuando, ya constituida la comunidad y aprobados los estatutos, tan sólo se preveía la constitución de una servidumbre para el caso de una futura adquisición de la finca colindante; 2.º Que no cabe entender que la licencia de primera ocupación de cuya obtención se trate sea la correspondiente a la finca 1.190 puesto que ésta ni siquiera pertenecía al promotor y la única obra existente en la actualidad era la que recaía sobre la finca 15.890; 3.º Que no se puede conceder un derecho irredimible, perpetuo, sine die a la sociedad recurrente, para que, en cualquier fecha futura, adquiriera la finca colindante y constituya la servidumbre (cfr. respecto del principio de especialidad, la Resolución de este Centro de 29 de abril de 1999); 4.º Que cabe acudir a la doctrina de los actos propios, al preguntar por qué realiza la constitución de la servidumbre sin tener licencia de primera ocupación de esa llamada tercera fase, y por qué otorga dicha escritura de constitución de servidumbre dos años y 53 días después de la licencia de las fases una y dos.

V

Transcurrido el plazo de alegaciones sin que el Notario las presentara, el Registrador titular emitió informe de fecha 14 de octubre de 2005 y elevó el expediente a esta Dirección General el mismo día 14 de octubre, causando entrada en este Centro el 20 de octubre de 2005.

VI

Mediante escrito de 6 de marzo de 2006, don Per Sandager Holm, como administrador único de Pueblo Don José, S. L., solicitó la resolución expresa del presente recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 y 1.281 a 1.289 del Código Civil; 3, 14 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal; 18, 19 y 20 de la Ley Hipotecaria; 98 a 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 julio 1990, 7 julio de 1994 y 22 octubre de 2001; y las Resoluciones de 5 de septiembre de 1991, 29 de abril de 1999 y 16 de febrero de 2004.

1. El objeto del presente recurso consiste en dilucidar si se ha de entender caducada la facultad de constituir una servidumbre recíproca entre dos fincas (con números registrales 15.890 y 1.191, de la primera de las cuales en el Registro figuran vendidos determinados elementos privativos) que se reservó el promotor por un período de dos años desde la obtención de la licencia de primera ocupación, sin especificarse si dicha

licencia es la relativa a los edificios ubicados en la misma finca cuya división horizontal se realiza en el mismo acto de la reserva de la referida facultad (finca 15.890) o si es la relativa a otras edificaciones que se declaran sobre la finca colindante cuya propiedad se prevé adquirir por el mismo promotor (finca 1.191).

2. Para resolver la cuestión planteada debe determinarse si el derecho que se reservó el promotor se halla caducado con arreglo a su propio título de constitución, que no es otro que la escritura de división en régimen de propiedad horizontal.

Reconocida esta facultad en el propio título e inscrita en el Registro de la Propiedad habrá de procederse a la interpretación de la cláusula en la que se estableció a fin de conocer su verdadero significado. Para este ejercicio intelectual debemos acudir a los principios admitidos por el Tribunal Supremo en la interpretación de los artículos 1281 y siguientes del Código Civil. Así, según la Sentencia de dicho Tribunal, núm. 958/2001, de 22 octubre, «...sólo cabe una explicación coherente, incluso de la propia existencia del convenio, a través de la interrelación de sus diversas estipulaciones, de ahí la importancia de esta interpretación sistemática –canon hermenéutico de la totalidad– (art. 1285 CC) que permite complementar la interpretación gramatical (art. 1281, p. primero CC)»; y la Sentencia del mismo Tribunal, núm. 672/1994, de 7 julio, viene a establecer una preeminencia de la interpretación contextual, incluso sobre la literal, al entender que «el empleo de las palabras no es bastante, aunque semánticamente no den lugar a dudas en punto a su significación, para determinar la calificación jurídica del negocio de que se trate, sino que ha de atenderse al contexto y contenido obligatorio de todo él en conjunto».

Pues bien, justificada la necesidad de una interpretación contextual de la cláusula, se hace imperativo mencionar cómo en el artículo 9 de los estatutos se regula en su apartado tercero el régimen aplicable a los gastos derivados de la utilización, conservación y mantenimiento de los elementos recreativos de la finca 15.890, con posterioridad a la adquisición de la finca 1.191 y en tanto no se construyan las nuevas viviendas en esta última finca. Sin duda, si se prevé este régimen para el caso de que esté ya constituida la servidumbre recíproca, eximiendo de pago a los titulares de la finca 1.191 (dado que, de otro modo, la prevención sería absurda: eximiría de contribuir a quien no está obligado por no existir servidumbre recíproca alguna) resulta claro que el régimen estaba previsto presuponiendo que la servidumbre se constituiría antes de concluir las obras en la finca 1.191. A ello debe añadirse que la licencia de primera ocupación de la edificación sobre dicha finca 1.191 únicamente puede concederse tras la finalización de tales obras, por lo que sólo puede concluirse que el artículo 9 de los estatutos se refiere a la licencia de primera ocupación de la finca 15.890.

A mayor abundamiento, cabe recordar que, como pusiera de relieve la Resolución de esta Dirección General de 16 de febrero de 2004, las facultades reservadas por el promotor no pueden interpretarse extensivamente.

3. Por último, tampoco puede ser determinante el hecho de que se hubiera presentado al Registrador, a la hora de calificar, la copia de la escritura de compraventa a que se refiere aquél en su calificación, pues resulta claramente insuficiente para justificar que todos y cada uno de los titulares de los derechos sobre la finca 15.890 hayan prestado su consentimiento a la efectividad de la servidumbre referida aun habiendo sido constituida transcurrido ya el plazo de caducidad de la facultad reservada por el promotor.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 5 de junio de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

12906

RESOLUCIÓN de 6 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Caja España de Inversiones y Monte de Piedad, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad n.º 1, de Palencia, por la que no se practica anotación preventiva de mejora de embargo, al haberse expedido el mandamiento ordenando la práctica de la misma bajo la forma de providencia y no de auto.

En el recurso interpuesto por doña Esther de Francisco Andrés, en nombre y representación de «Caja España de Inversiones y Monte de Piedad», contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad núm. 1 de Palencia, don Francisco Javier Gómez Jene, por la que no se practica anotación preventiva de mejora de embargo, al haberse expedido el mandamiento ordenando la práctica de la misma bajo la forma de providencia y no de auto.

Hechos

I

Con fecha 13 de septiembre de 2004 se presenta en el Registro de la Propiedad núm 1 de Palencia, bajo el asiento núm. 1.518 del Diario 134, mandamiento insertando diligencia de ordenación de la misma fecha, ordenando la práctica de anotación preventiva de embargo sobre 15 fincas propiedad de doña María Pilar Calderón Alcocer. La resolución judicial bajo la forma de providencia se dicta en el juicio ejecutivo 59/1995, seguido por «Caja España de Inversiones y Monte de Piedad» contra doña María Pilar Calderón Alcocer y otros, ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Valladolid.

II

El 30 de octubre de 2004 se extendió la siguiente nota de calificación: «Fundamento de Derecho Único: Con arreglo al artículo 206 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las resoluciones judiciales deben revestir la forma de autos cuando se resuelva sobre anotaciones e inscripciones registrales. En el presente supuesto se dice que la anotación ha venido ordenada en virtud de Diligencia de Ordenación.—Como resulta de la propia Ley de Enjuiciamiento Civil (vid. artículo 206.1) las diligencias de ordenación no son resoluciones judiciales, luego no son válidas para ordenar la práctica de anotaciones preventivas.—Este defecto debe ser calificado como de insubsanable» Por las razones anteriores se deniega la práctica de la anotación preventiva.

III

El 19 de noviembre de 2004 se expide mandamiento insertando providencia de 14 de septiembre de 2004, ordenado la práctica de anotación preventiva de mejora de embargo, que se presenta el 16 de diciembre de 2004 en el mismo Registro de la Propiedad núm 1 de Palencia, bajo el asiento núm. 576 del Diario 135. A este documento se acompaña providencia de 26 de noviembre de 2004 en la que se contiene la argumentación del Sr. Magistrado del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Valladolid, sobre la forma que debe adoptar la resolución judicial que ordena el embargo, del que se desprende su postura contraria a la necesidad de aplicar el artículo 206 de la Ley de Enjuiciamiento Civil cuando se trata de anotaciones consecuencia de mejoras de embargo.

IV

El 22 de diciembre de 2004 se extendió la siguiente nota de calificación: «Fundamentos de Derecho. Primero: Con arreglo al artículo 206 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las resoluciones judiciales deben revestir la forma de autos cuando se resuelva sobre anotaciones e inscripciones registrales. En el presente supuesto se dice que la anotación ha venido ordenada en virtud de Providencia Judicial. Este defecto debe ser calificado como insubsanable. Segundo: La argumentación contenida en el hecho segundo antes citada en nada contraría al Fundamento de Derecho anterior. Pues no debe confundirse entre la resolución de ordenar practicar un embargo —sea o no con secuencia de mejora de embargo— y la resolución judicial que ordene, en su caso, la práctica de una anotación preventiva. El embargo existirá desde que así lo ordene la autoridad judicial, pero la práctica de la anotación preventiva exige que se ordene por Auto judicial conforme prescribe el artículo 206 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El embargo puede ser de bienes muebles o inmuebles, y llevar aparejada o no la práctica de una anotación preventiva de embargo. Sólo en el citado caso —embargo de bienes inmuebles que se ordena conste en el Registro de la Propiedad mediante la pertinente anotación preventiva— entra en juego la exigencia del artículo 206 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, por tanto, la necesidad de que se ordene la práctica de la anotación de un Auto dictado al efecto. Tercero: Como resulta de la legislación hipotecaria, la discrepancia en cuanto a la calificación del Registrador debe solventarse por los medios legalmente establecidos (calificación sustitutoria o recurso gubernativo) y no mediante nuevas resoluciones judiciales que contengan argumentos jurídicos».

V

Con arreglo al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria se insta la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la misma Ley solicitando una segunda calificación. El 15 de febrero tienen entrada en el Registro de la Propiedad de Peñafiel los siguientes documentos: Mandamiento de fecha 13 de septiembre de 2004 del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Valladolid insertando diligencia de ordenación de igual fecha, ordenando la práctica de anotación preventiva de embargo, y mandamiento del mismo Juzgado de fecha 19 de noviembre

de 2004 insertando providencia de 14 de septiembre de 2004 ordenando la práctica de anotación preventiva de embargo, y providencia de 26 de noviembre de 2004 del Magistrado-Juez. Una vez solicitada segunda calificación de los citados documentos por haber obtenido sendas notas de calificación negativas por parte del Registro de la Propiedad núm. 1 de Palencia con fecha 30 de octubre para el primero de los mandamientos anteriormente señalados, y 22 de diciembre del mismo año para el segundo de ellos, la Registradora sustituta ratifica la calificación negativa, dejando abierta la vía del recurso frente a la Dirección General de los Registros y del Notariado (regla 5.ª del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 257 de la Ley Hipotecaria y 165 del Reglamento Hipotecario; los artículos 206, 545, 551, 552 553, 612 y 629 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; los artículos 245 y 456 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, modificada por Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre; la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de junio de 1989, 5 de octubre de 1993, 7 de noviembre de 1996 y 8 de noviembre de 1996.

1. Se debate en el presente recurso sobre la forma que deben revestir las resoluciones judiciales que ordenan el embargo, y las que ordenan la práctica de la anotación preventiva de embargo, o la mejora del mismo. Para la adecuada resolución de esta cuestión se debe distinguir claramente entre la resolución judicial que ordena el embargo o su alzamiento, y el mandamiento ordenando la práctica de la anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad.

De entrada, hay que poner de relieve que, a los efectos de determinar las reglas sobre la clase de resolución que debe emplearse, el artículo 206 de la Ley de Enjuiciamiento Civil distingue entre procesos de declaración y de ejecución. Así, en su núm. 3 dispone que «en los procesos de ejecución se seguirán, en lo que resulten aplicables, las reglas establecidas en los apartados anteriores». Pero en cualquiera de los casos, el contenido del artículo 206 tiene carácter subsidiario, siendo de aplicación sólo cuando la Ley no establezca una regla diferente. Y en concreto, dentro de los procesos de ejecución, la regla especial se contiene en el último apartado del artículo 545, conforme al cual «el tribunal decidirá por medio de providencia en los supuestos en que así expresamente se señale, y en los demás casos, las resoluciones que procedan se dictarán por el Secretario Judicial a través de diligencias de ordenación». Ello supone que las decisiones que deben tomarse en la ejecución forzosa deben ser por regla general diligencias de ordenación, salvo que se diga expresamente otra cosa.

Partiendo de estas premisas, cabe afirmar que el embargo se puede decretar de dos maneras. Según el artículo 587 de la Ley de Enjuiciamiento Civil el embargo se entiende hecho «desde que se decreta por resolución judicial o se reseña la descripción de un bien en el acta de diligencia de embargo, aunque no se hayan adoptado aún medidas de garantía o publicidad de la traba». Ello viene a significar que explícitamente el embargo se entiende realizado mediante «resolución judicial», y que implícitamente cabe también mediante la descripción de un bien en el acta de diligencia de embargo. El artículo 587 habla aquí deliberadamente de «resolución judicial», a diferencia de otros preceptos en que se especifica la forma concreta que se debe adoptar. Se prevé con ello la eventualidad de que dicha resolución pueda ser tanto un auto como una providencia. En el momento en que se despacha ejecución se utiliza la forma de auto, mientras que en momentos posteriores debe entenderse que basta providencia.

En este sentido, el apartado primero del artículo 545.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que, en los procesos de ejecución, la resolución del tribunal que ordene el embargo o su alzamiento, adoptará la forma de auto. Ahora bien, dentro ya del proceso de ejecución, la resolución que ordene la mejora, reducción o modificación del embargo, debe adoptar la forma de providencia por establecerlo así de manera específica el apartado segundo del artículo 613.1.

Según el artículo 629.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando el embargo recaiga sobre bienes inmuebles, el tribunal, a instancia del ejecutante, librará mandamiento para que se haga anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad. Con ello se entra ya en el ámbito de las diligencias de ordenación, cuya competencia corresponde a los Secretarios Judiciales (artículos 223 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 456 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). Conforme al apartado segundo del artículo 545.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el tribunal decidirá por medio de providencia en los supuestos en que así expresamente se señale, y en los demás casos, las resoluciones que procedan se dictarán por el Secretario Judicial a través de diligencias de ordenación.

Propiamente, el mandamiento no es una resolución judicial, sino un acto de comunicación. Así se desprende del art. 149.5 Ley de Enjuiciamiento Civil, conforme al cual los actos procesales de comunicación del tribunal serán «mandamientos, para ordenar el libramiento de certificaciones o testimonios y la práctica de cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los registradores de la propiedad». Así pues, los mandamientos, además de tener la consideración de actos de comunicación (no resoluciones judiciales), son competencia del Secretario Judicial. Por lo que se refiere a su forma, el artículo 152.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que «los actos de comunicación se realizarán bajo la dirección del Secretario Judicial, que será el responsable de la adecuada organización del servicio». En el caso planteado en este recurso se trata de mandamientos ordenando una anotación preventiva de embargo y debe estar firmados, como es el caso, por el propio Secretario Judicial, al no ser actos encomendados al Cuerpo de Auxilio Judicial por el artículo 478.a) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Partiendo de esta premisa, cuando el Tribunal decreta que se libre un mandamiento para la práctica de la anotación de un embargo, o de una mejora de embargo, no estamos más que ante la proyección extraprocesal de un acto procesal, como es la afectación del bien. Por lo tanto no se exige una resolución judicial expresa ni distinta de la que decretó la traba, pues lo que no tiene sentido es que la Ley se conforme con una providencia para decretar una mejora del embargo, y que haya que dictar una resolución posterior para acordar el libramiento de un mandamiento dirigido precisamente a garantizar esa mejora. La providencia es inmediatamente ejecutiva (cfr. art. 451 Ley de Enjuiciamiento Civil) y se puede comunicar directamente (es un acto de comunicación posterior). Claramente, por tanto, el artículo 612 Ley de Enjuiciamiento Civil modaliza la regla general del artículo 206 Ley de Enjuiciamiento Civil para el proceso de ejecución y concretamente para ese acto. Exigir en un proceso que, aun cuando sea posible decretar un embargo por medio de providencia, se imponga dictar un auto para decretar la anotación, es privar de carácter ejecutivo a la providencia que ordenó la traba y añadir un requisito que, no sólo no exige la Ley de Enjuiciamiento Civil, sino que ninguna garantía adicional supone a la orden del tribunal.

Este es el sentido en que se expresó la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000, en su apartado X, en el que se afirma: «La nueva Ley de Enjuiciamiento Civil atribuye competencia a los Secretarios Judiciales en materia de actos procesales de comunicación, entre los que figuran los mandamientos para ordenar el libramiento de certificaciones, testimonios y cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los Registradores de la Propiedad, Mercantiles, de Buques, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, Notarios o Agentes de Juzgado o Tribunal artículos 149 y 152), entre las cuales deben entenderse incluidas las anotaciones preventivas y sus prórrogas. El mandamiento podrá ser expedido por el Oficial del Juzgado en quien haya delegado el Secretario, de conformidad con el artículo 485 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. En tal mandamiento deberá constar la fecha de la resolución por la cual se ha acordado la práctica de la anotación, que podrá ser adoptada por diligencia de ordenación o propuesta de providencia o auto a instancia del mismo Secretario Judicial o por auto judicial». (si bien la reforma de la LOPJ por Ley 19/2003 suprimió esa posibilidad de delegación)

2. Por lo que se refiere a la calificación de los documentos judiciales, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en desarrollo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, dispone que se «limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro». Con arreglo al artículo 98 del Reglamento Hipotecario, el Registrador debe considerar como «faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos». Ciertamente las formas procesales, que recoge con carácter general el artículo 245 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, deben ser observadas como garantía del derecho de los justiciables a la tutela judicial efectiva; pero la trascendencia de posibles vicios de forma de las resoluciones en relación con su contenido decisorio, debe quedar limitada al ámbito del proceso, por lo que sobre estos extremos no puede recaer la calificación.

Por otro lado, en cuanto a la forma de los concretos documentos judiciales que se presentan en el Registro de la Propiedad comunicando una decisión judicial, el artículo 3 de la Ley Hipotecaria se limita a decir que debe tratarse de «ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial». A ello se añade lo siguiente en el artículo 257 de la Ley Hipotecaria: «para que en virtud de resolución judicial pueda hacerse cualquier asiento en el Registro, expedirá el Juez o Tribunal, por duplicado, el mandamiento correspondiente, excepto cuando se trate de ejecutoria». A estos efectos debe tomarse en consideración lo establecido

ahora, tanto en la Ley de Enjuiciamiento Civil como en la Ley Orgánica del Poder Judicial, en cuanto a la forma que deben adoptar los actos procesales. Por ello, debe considerarse que, a efectos de la práctica del asiento, en cuanto al medio a través del cual se comunica al Registrador la resolución judicial basta con que el Secretario Judicial acredite la autenticidad y el contenido de la resolución, lo que se cumplirá siempre que el Secretario Judicial del órgano judicial que hubiere dictado la resolución dé fe la misma (artículo 453 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, redactado, como todo su Libro V, por Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre). Sobre este punto ya se pronunció este Centro Directivo en Resoluciones de 29 de junio de 1989, 5 de octubre de 1993, 7 de noviembre de 1996 y 8 de noviembre de 1996, insistiendo en la necesidad de distinguir entre quien adopta la decisión de trascendencia registral, que habrá de ser en todo caso el Juez o Tribunal, y su documentación, concluyendo que basta el adecuado traslado en que el Secretario asevere su autenticidad aunque no lo firme el Juez.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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

Madrid, 6 de junio de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

12907 RESOLUCIÓN de 6 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Joaquín Serrano Valverde, notario de Sevilla, contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 9 de la misma localidad, a inscribir una escritura de adjudicación de herencia.

En el recurso interpuesto por don Joaquín Serrano Valverde, Notario de Sevilla, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número nueve de la misma localidad, doña María Luisa Moreno-Torres Camy, a inscribir una escritura de adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante Escritura otorgada ante el Notario de Sevilla, don Joaquín Serrano Valverde, con fecha 24 de agosto de 2005, con el número de protocolo 2538, se procedió a formalizar la escritura de herencia de don Jerónimo Mohedano Cortés. Por lo que interesa en el presente recurso, se hacía constar lo siguiente: «Identifico a los comparecientes por sus D. N. I. respectivos, excepto a doña Ángeles Mohedano López, a quien identifico por su Permiso español de conducir, siendo además conocida por los demás comparecientes, según manifiestan, constato sus circunstancias personales con arreglo a sus declaraciones.», «De conocer a los otorgantes y todo lo demás consignado en esta escritura. Doy fe».

II

Presentada la indicada Escritura en el Registro de la Propiedad número nueve de Sevilla fue calificada de la siguiente forma: «Hechos: 1. En la reseñada escritura, nuevamente presentada en este Registro de mi cargo por haber caducado la vigencia de su anterior asiento de presentación, se formaliza la adjudicación de la herencia de don Jerónimo Mohedano Cortés, a favor de su esposa, D.ª Modesta López Moreno, y de sus tres hijas, D.ª Ángeles, D.ª Francisca y D.ª Ana Mohedano López. De los 5 bienes, todos gananciales, que integran el caudal hereditario, uno (piso en Sevilla) pertenece a la demarcación de este Registro n.º 9. Se adjudica a la viuda, en usufructo vitalicio, en parte de pago de su legado, y a las tres hijas, por terceras partes indivisas, en nuda propiedad, en pago de parte de la herencia paterna; 2. En la comparecencia se hace constar literalmente lo siguiente: «Identifico a los (sic) (deba decir «Las») comparecientes por sus D.N.I. respectivos, excepto a Doña Ángeles Mohedano López, a quien identifico por su Permiso español de conducir, siendo además conocida por los («las» sería lo correcto) demás comparecientes, según manifiestan, constato sus circunstancias personales con arreglo a sus declaraciones.» Se consigna el valor de los cinco bienes, pero no el importe total de ellos (que es 83.469,91 euros). Y al expresar cada mitad de ese valor correspondiente a los gananciales del cónyuge superviviente y a