

IV

Mediante escrito de fecha 24 de noviembre de 2.006, esta Dirección General remite a la Registradora el escrito presentado ante la misma, para su tramitación conforme a los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

V

La Registradora, doña María Jesús Vozmediano Torres emite su informe el día 11 de diciembre de 2.006, por mantener su calificación, añadiendo que no le consta que ésta haya sido objeto de recurso, y con la misma fecha eleva la documentación correspondiente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 18, 20, 40, 66 y 324 de la Ley Hipotecaria; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 1980, 22 de diciembre de 1986, 7 de junio de 1991, 25 de septiembre de 1992, 20 de junio de 1997, 22 de abril de 1999, 12 de enero y 17 de julio de 2000, 17 de enero de 2001, 7 y 18 de marzo y 16 de junio de 2005, 3 de abril de 2006, entre otras.

1. El presente recurso se plantea frente a una calificación positiva de la Registradora que causó en el Registro el asiento correspondiente, en concreto, frente a la inscripción de una agrupación de fincas que a juicio de recurrente, ha derivado en la invasión de su finca.

2. La Registradora alega defectos formales en el propio escrito de interposición del recurso, que habrían de conducir a la inadmisión del recurso, relativos a la representación de la sociedad recurrente, que se justificó ante la Registradora con simples fotocopias del nombramiento de su administrador único –quien por lo demás tampoco firmó el escrito que se presentó en el Registro– y ante esta Dirección General mediante fotocopias de dicho nombramiento con el sello de compulsión de un Ayuntamiento, desbordando lo previsto en el artículo 38 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre (redactado por Ley 4/1.999, de 13 de enero) y en el Real Decreto 772/1999, de 7 de mayo, por el que se regula la presentación de solicitudes, escritos y comunicaciones ante la Administración General del Estado, la expedición de copias de documentos y devolución de originales y el régimen de las oficinas de registro.

3. Pero aun prescindiendo de lo anterior, el cauce elegido es improcedente toda vez que el recurso sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias del asiento solicitado. No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del Registrador por la que se extiende el correspondiente asiento. Así se desprende de lo dispuesto en los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria. Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1.3 de la Ley, el mismo queda bajo la salvaguarda de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley.

Y así lo ha señalado reiteradamente esta Dirección General al entender que el recurso no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado; siendo preciso, conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que medie el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso interpuesto 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, 11 de mayo de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

12244 *RESOLUCIÓN de 12 de mayo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid don Rafael Bonardell Lenzano, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad n.º 4 de Madrid, a inscribir una escritura de disolución y liquidación de sociedad, con adjudicación en pago de deudas.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don Rafael Bonardell Lenzano, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número cuatro de Madrid, doña María Purificación García Herguedas, a

inscribir una escritura de disolución y liquidación de sociedad, con adjudicación en pago de deudas.

Hechos

I

El día 4 de julio de 2006, don Rafael Bonardell Lenzano, Notario de Madrid, autorizó una escritura de disolución y liquidación de una sociedad de responsabilidad limitada, en la que comparecen los dos únicos socios, casados entre sí en régimen de gananciales, ambos en su propio nombre y derecho y él, además, como liquidador único de la sociedad de responsabilidad limitada objeto de disolución y liquidación. Se adjudican a la esposa diversos bienes, unos en pago de su haber social y otros como adjudicación en pago de deudas que la sociedad tenía contraídas con ella, según resulta de los acuerdos elevados a público. Entre los bienes adjudicados en pago de deuda se encuentra la finca registral número 33867/52 en el Registro de la Propiedad número cuatro de Madrid.

A efectos de inscripción de los inmuebles adjudicados en los Registros de la Propiedad correspondientes, se señala en la escritura: «y, además, que tal adjudicación es con carácter privativo, puesto que su participación en la sociedad tenía tal condición privativa, al haber sido adquirida en su anterior régimen económico matrimonial de separación de bienes.».

También consta en la escritura el siguiente otorgamiento cuarto: «Los comparecientes aceptan expresamente la adjudicación de bienes que se les ha efectuado por la liquidación de la Sociedad, y de forma especial Doña María de las Nieves, en cuanto a la finca y participación indivisa de las dos fincas descritas».

II

Presentada la escritura en el Registro, la Registradora emite con fecha 31 de octubre de 2006 nota de calificación en la que, por lo que ahora interesa, se lee: «Calificación. En la escritura no hay ninguna manifestación sobre el carácter de la deuda para cuyo pago se adjudica a doña María de las Nieves González Labado la finca perteneciente a este Registro; únicamente se hace referencia al carácter privativo de la participación de dicha señora en la sociedad, por haber sido adquirida en su anterior régimen económico de separación de bienes, pero no al carácter de la deuda, por lo que la adjudicación en pago de la deuda puede tener carácter privativo, carácter ganancial o bien tener naturaleza en parte ganancial y en parte privativa, puesto que dicha señora en la actualidad está casada en régimen de gananciales. Solución.–Caben dos posibilidades a) Si se pretendiese inscribir la finca de este Registro a nombre de doña María de las Nieves González Labado con carácter privativo, dicha señora y su esposo don José Luis Grau Moreno tienen que completar la escritura declarando que la deuda contraída por la sociedad con doña María de las Nieves González Labado tiene naturaleza privativa de dicha señora, en cuyo caso la finca se inscribirá a su favor con carácter privativo por confesión de privatividad de su esposo, y con el régimen establecido en el artículo 95 del Reglamento Hipotecario. b) O bien puede inscribirse la finca con carácter presuntivamente ganancial, si la adjudicataria lo solicita en instancia privada con firma legitimada. Fundamentos de derecho. Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 93, 94 y 95 del Reglamento Hipotecario, y 1.346 y 1.347 del Código Civil».

III

Según manifiesta la Registradora en su informe, dicha calificación fue notificada por telefax al presentante y al Notario autorizante el 7 de noviembre de 2006.

Añade que la escritura se retiró el día 10 de noviembre de 2006 y se devolvió el mismo día junto con instancia suscrita por doña María de las Nieves González Labado.

El día 7 de diciembre, estando ya inscrita la escritura en este Registro, el Notario autorizante interpone recurso. En su escrito, tras manifestar perplejidad por la calificación, que no señala el carácter subsanable o insubsanable del defecto, realiza algunas consideraciones sobre los artículos 1346 y 1347 y critica que la nota brinde dos soluciones que suponen convenios entre las partes que nada tienen que ver o incluso son contradictorios con la escritura. Y solicita se tenga por presentado el recurso. Acompaña «testimonio de escritura matriz» (sic) de la escritura presentada.

IV

Mediante escrito de 20 de diciembre de 2006, la Registradora emite lo que denomina «preceptivo informe en defensa de su nota» en la que además de las vicisitudes de tramitación del expediente, y el mantenimiento

de su calificación, extiende sus argumentos en defensa de la nota emitida y lo eleva todo ello a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1323, 1346, 1347 y 1355 del Código Civil, 93 a 95 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 21 de mayo de 1998, 24 de enero de 2001, 11 de junio de 2004, 1 de febrero de 2005, 25 de abril de 2005, 27 de junio de 2005, 12 de septiembre de 2005, 18 de octubre de 2005, 19 de abril de 2006 y 17 de julio de 2006.

1. Previamente al análisis del fondo del recurso, conviene recordar una vez más dos cuestiones procedimentales, a saber:

a) El informe emitido por la Registradora, aunque mucho más ajustado a la doctrina de esta Dirección que el que emitió en el caso que dio lugar a la Resolución de 27 de septiembre de 2005, todavía se denomina «en defensa de la nota», e insiste, aunque de forma mucho más moderada que en aquella ocasión, en extender los argumentos que, por lo demás, habían quedado suficientemente expuestos en la nota recurrida. Debe reiterarse lo señalado en tal Resolución y en otras muchas a propósito del contenido de dicho informe, y su carácter puramente procedimental.

b) Del informe de la Registradora resulta que la notificación de la calificación negativa al presentante y al Notario autorizante se realizó mediante telefax. Este Centro Directivo ha tenido ocasión de manifestar en reiteradas ocasiones la improcedencia del fax como medio de notificación de la calificación (así, Resoluciones de 11 de junio de 2004, 1 de febrero y 12 de septiembre de 2005 y 19 de abril de 2006), pues tal notificación queda sujeta ex artículo 322, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria a lo dispuesto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; y, obvio es decirlo, en ninguno de esos preceptos se admite el fax como medio de notificación por una simple razón: el fax no permite tener constancia de la adecuada recepción por el destinatario de la calificación efectuada. Vicio que ha quedado parcialmente sanado, en cuanto al Notario autorizante, por su conducta posterior, dándose por notificado.

2. En cuanto al objeto del recurso, se presenta a inscripción una escritura de disolución y liquidación de una sociedad de responsabilidad limitada, en la que se adjudican a una socia diversos bienes en pago de su haber, y otros, entre ellos la finca registral 33867/52 del Registro de la Propiedad número cuatro de Madrid, cuya Registradora opone como defecto que debe aclararse si esta adjudicación en pago de deuda tiene carácter ganancial o privativo. Al respecto, debe señalarse:

a) En el régimen matrimonial de sociedad de gananciales, la doctrina dominante ha ido decantando la distinción entre los conceptos de titularidad y ganancialidad, de modo que una cosa es determinar cuál de los cónyuges es el titular de una determinada finca, a cuyo nombre debe inscribirse ésta, mientras que el carácter ganancial o privativo se desenvuelve en un plano distinto a la titularidad, sin perjuicio de que pueda afectar a las facultades dispositivas del cónyuge titular (cfr. artículos 93 y siguientes del Reglamento Hipotecario).

Si en el título presentado consta la voluntad de los otorgantes de que la inscripción se produzca con un determinado carácter, y a juicio del Registrador no se cumplen los requisitos para practicar la inscripción con dicho carácter solicitado, no parece que haya motivo para detener la inscripción, y resulta preferible que el Registrador inscriba, en su caso como presuntivamente ganancial, emitiendo nota de suspensión de la constancia del carácter solicitado, lo que permitirá al interesado recurrir, si lo considera oportuno, o acreditarlo más adelante, haciéndose constar por nota marginal, conforme al artículo 95.6 del Reglamento Hipotecario, y sin que sea aplicable el último párrafo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

Concluyendo, si no consideraba suficientemente acreditado ni confesado el carácter privativo de la adjudicación, nada impedía a la Registradora haber practicado la inscripción con carácter presuntivamente ganancial, sin necesidad de recabar para ello un nuevo consentimiento.

b) Por último, queda dilucidar la naturaleza con que debió practicarse la inscripción. A la vista de la escritura presentada, hay que convenir con la Registradora en que adolece de la claridad deseable en un documento notarial. En efecto, se solicita la inscripción privativa de los tres inmuebles adjudicados y se alega como causa el carácter privativo de las participaciones sociales a cargo de las cuales opera la adjudicación, lo que justificaría, en caso de quedar fehacientemente acreditado, la inscripción privativa de tales bienes. Pero se omite toda justificación sobre la privatividad de la adjudicación en pago de deuda de finca que da lugar al presente recurso.

Ante tal silencio, la Registradora entiende que no hay justificación ni confesión del carácter privativo. No obstante, debe recordarse que el cónyuge de la adjudicataria comparece en la escritura en su propio nombre y derecho y la otorga y consiente íntegramente. Ciertamente no

consta una manifestación expresa y perfecta de reconocimiento o confesión de privatividad, pero puede perfectamente deducirse su existencia, sin que sea necesaria una ritual repetición de ciertas palabras o fórmulas que, si bien facilitan la labor de los operadores jurídicos, no son en sí mismas imprescindibles. Véanse al respecto las Resoluciones de 25 de abril y 18 de octubre de 2005.

Debe concluirse, pues, que procedía la inscripción de la finca 33867/52 como privativa por confesión.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación de la Registradora, 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, 12 de mayo de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

12245 *RESOLUCIÓN de 16 de mayo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Junta de Andalucía, contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 4 de Almería, a practicar una inscripción en ejercicio de un derecho de retracto.*

En el recurso interpuesto por Don Daniel del Castillo Mora, Letrado de la Junta de Andalucía, en la representación que por su cargo ostenta, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de Almería, Don Javier Brea Sierra, a practicar una inscripción en ejercicio de un derecho de retracto por parte de la Junta de Andalucía.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad número 4 de Almería, con fecha 7 de julio de 2006, actas de ocupación y pago con objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en la resolución de 29 de julio de 2003 de la Viceconsejera de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, por la que se acordaba la adquisición mediante el ejercicio del derecho de retracto de una finca sita dentro de los límites del parque natural cabo de Gata-Níjar, de conformidad con lo previsto en el artículo 10.3 de la ley 4/89 de 27 de marzo de conservación de espacios naturales y de la flora y fauna silvestre. Dicho documento administrativo presentado fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «Calificado el documento que antecede, ha sido denegada su inscripción por apreciarse los siguientes defectos: 1. Haber transcurrido más de un año desde la notificación de la transmisión, 10 de junio de 2002, y el acuerdo del ejercicio del retracto, 29 de julio de 2003. 2. No constar el consentimiento del titular registral Don Pedro Monje Roca, que debe ser prestado en escritura pública de venta de la finca, o bien, suplido dicho consentimiento mediante la correspondiente resolución judicial firme. Esta calificación se practica conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos El documento de referencia fue presentado el día 7 de julio del presente año bajo el asiento de presentación número 267 del diario 22. El día 12 de julio fue suspendida su calificación por no acreditarse el pago, exención o no sujeción del impuesto correspondiente (artículos 254 255 de la Ley Hipotecaria). El día 18 de julio fue retirado dicho documento y reintegrado el 17 de agosto con la nota de liquidación del impuesto y la resolución de la Ilma. Viceconsejero de medio ambiente de la Junta de Andalucía de fecha 29 de julio de 2003, por la que se acordaba la adquisición de la finca mediante el ejercicio del derecho de retracto. Fundamentos de derecho. 1. La existencia del primer defecto deriva del artículo 10.3 de la ley 4/89 de 27 de marzo de conservación de espacios naturales y la flora y fauna silvestres, que establece que el ejercicio del derecho de retracto podrá ejercitarse en el plazo de un año a contar desde la correspondiente notificación de la transmisión. Dicha notificación se realizó el 10 de junio de 2002, mientras que el acuerdo de adquisición de la finca reprodujo el 29 de julio de 2003, es decir de forma extemporánea, ya que transcurrió más de un año desde la notificación, por lo que no se cumple el plazo de un año que establece el citado artículo. Siendo el plazo señalado en la ley de carácter preclusivo, no cabe ejercitarse el derecho transcurrido dicho plazo. 2. En cuanto al segundo defecto, el principio de tracto sucesivo, artículos 20 y 40 de la ley hipotecaria, implica que el acto inscribible sea otorgado por el titular registral y, en su defecto, por la autoridad judicial mediante la correspondiente resolución judicial que supla su consentimiento. Estos