

IV

Mediante escrito con fecha 13 de julio de 2007, el Registrador Sr. Arnaiz Eguren emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el 17 de julio de 2007). En dicho informe sostiene, aparte otros extremos, la validez de la notificación de la calificación por medio de telefax que, según manifiesta, ha efectuado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396, 1283, 1284 y 1285 del Código Civil; 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal; 8, 322 y 326 de la Ley Hipotecaria; 46.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; 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 las Resoluciones de esta Dirección General 11 de junio de 2004, 1 de febrero y 12 de septiembre de 2005, 19 de abril de 2006, 12 y 26 de mayo y 19 de julio de 2007, entre otras.

1. Como cuestión formal previa, y limitando la presente decisión únicamente a la calificación que es objeto de impugnación en este expediente, alega el recurrente que dicha calificación no le ha sido notificada por ninguno de los medios establecidos en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria; mientras que el Registrador sostiene la validez de la notificación de la calificación por medio de telefax que, según manifiesta, ha efectuado.

Respecto de esta cuestión, basta recordar una vez más el criterio de esta Dirección General (cfr., por todas, las Resoluciones de 11 de junio de 2004, 1 de febrero y 12 de septiembre de 2005, 19 de abril de 2006 y 12 de mayo y 19 de julio de 2007), según el cual el telefax no es medio idóneo de notificación de la calificación negativa, 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, porque no permite tener constancia de la adecuada recepción por el destinatario de la calificación efectuada así como de la fecha, identidad y contenido del acto notificado. Y según el mencionado precepto de la Ley Hipotecaria, sólo cabe efectuar la notificación de la calificación negativa al Notario por dicha vía telemática cuando éste hubiese formulado una manifestación, de la que quede constancia fehaciente, aceptándola.

En el presente caso, no existe constancia fehaciente de la manifestación del Notario ahora recurrente sobre la admisibilidad de dicha vía de notificación de la calificación. No obstante, y sin perjuicio de advertir al funcionario calificador de la improcedencia de su conducta al utilizar como medio de notificación un sistema no admitido legalmente, debe estimarse que el vicio procedimental indicado ha quedado sanado, ex artículo 58.3 de la Ley 30/1992, toda vez que dicho Notario ha reconocido que la calificación ha sido emitida por el Registrador y no se le ha impedido interponer el recurso en condiciones que implican el pleno conocimiento en tiempo oportuno del contenido de la calificación.

2. Respecto de la cuestión de fondo, según el primero de los extremos de la calificación que han de ser abordados en este recurso considera el Registrador que existe contradicción entre la declaración de obra nueva y la división horizontal a que se refiere la escritura calificada, contradicción que dicho funcionario calificador describe en los términos que han quedado transcritos en el apartado II de los Hechos de la presente resolución.

Lo que ocurre es que, a la vista del íntegro contenido del título calificado, que ha de ser analizado e interpretado en su conjunto (cfr. artículos 1283, 1284 y 1285 del Código Civil), resultan descritos y especificados inequívocamente todos los elementos y las circunstancias de los mismos –incluido el relativo a su superficie– que el Registrador debe hacer constar en los asientos registrales, conforme a los artículos 396 del Código Civil, 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y artículo 8 de la Ley Hipotecaria. Concretamente, resulta con claridad suficiente que en la planta segunda del edificio existen dos viviendas (identificadas como «Planta Segundo, Letra A» y «Planta Segundo, Letra B»), además del acceso a la vivienda dúplex (identificada como «Planta Segundo, Letra C»), la cual está situada –en la parte restante– en la planta ático, según se detalla en la exposición de Hechos de esta resolución.

3. Por otra parte, y en contra de lo que alega el Registrador, tampoco del artículo 2 de los estatutos de la comunidad se deriva la existencia de obstáculo que impida la inscripción solicitada. Interpretada dicha disposición estatutaria en el sentido más adecuado para que produzca efecto (cfr. artículo 1284 del Código Civil) resulta indudable que con ella se trata de autorizar expresamente que en el futuro se configuren como elemento privativo independiente no sólo las partes que se segreguen de los preexistentes sino también los trasteros anejos, de suerte que éstos puedan

quedar desvinculados por el titular sin necesidad de intervención posterior de la Junta (cfr. la Resolución de 26 de mayo de 2007); y, al crearse un nuevo elemento privativo, como nuevo objeto de derecho, ha de hacerse respetando la cuota que globalmente corresponde al elemento privativo preexistente y, por ende, disminuyendo necesariamente el coeficiente de ese anterior elemento privativo en la misma medida en que se atribuya una nueva cuota a aquel nuevo elemento privativo configurado.

4. Por último, no puede calificarse sino de excesivamente rigorista e infundada la exigencia del Registrador acerca de la expresión que haya de contener la certificación del técnico director de las obras. Y es que en el expositivo IV de la escritura calificada, después de hacer constar la sociedad indicada «que la descripción del edificio que ha quedado consignada en esta escritura y cuya obra nueva se declara en construcción se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la preceptiva licencia», se añade que el compareciente «Arquitecto director de las obras y autor del proyecto, don ..., certifica que al obra nueva declarada en construcción se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la preceptiva licencia». Además, en la disposición Primera de la misma escritura se expresa que «Dicho técnico certifica que la edificación, cuya obra nueva se declara en construcción y que ha quedado descrita en esta escritura, se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia».

De este modo resulta indudable que se cumple no sólo el espíritu sino también la letra de la norma que el Registrador alega como infringida y, por ello, no cabe sino concluir que las objeciones que alega dicho funcionario calificador parecen más inclinadas a poner trabas a la inscripción que a procurar el correcto ejercicio del derecho de los ciudadanos a obtener la protección que de los asientos registrales se deriva.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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 noviembre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

21879 *RESOLUCIÓN de 21 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María Isabel López Bravo, Cruz Roja Española y don Jesús Molinos Calvo, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Lerma a la inscripción de un testimonio de auto resolviendo un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de una finca.*

En el recurso interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Blanca Gómez García, en nombre de doña María-Isabel López Bravo, Cruz Roja Española y don Jesús Molinos Calvo contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Lerma D.^a Esther Sanchez Velilla, a la inscripción de un testimonio de Auto resolviendo un Expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de una finca.

Hechos

I

Se presenta en el Registro testimonio del Auto dictado en cuya parte dispositiva se acuerda «estimar la solicitud formulada por los promotores del expediente y declarar justificado el dominio de la finca descrita... ordenando la inscripción en el Registro de la Propiedad de Lerma de la escritura de división de cosa común de fecha 7 de septiembre de 1963.»

II

La Registradora de la Propiedad de Lerma denegó la inscripción con la siguiente nota de calificación: Hechos.–El día tres de enero de dos mil siete se presentó en este registro, a las 12:30 horas, asiento 1286 del Diario 60 por don Felipe Antón, auto 187/05 de 8 de noviembre de 2005 dictado por la juez del juzgado de primera instancia número uno de Lerma doña María Esther Fernández de León, dictado en expediente de dominio para la reanulación del tracto sucesivo 273/04 acompañado de auto aclaratorio del mismo de 25 de noviembre de 2005 dictado por la misma juez y escritura de división de cosa común otorgada el siete de septiembre de mil novecientos sesenta y tres ante el notario de Lerma don Manuel Antón García con el número 417 de su protocolo. Los citados documentos fueron liquidados del ITPAJD el día 3 de enero de 2007. En el citado expe-

diente de dominio, se pretende la reanulación del tracto sucesivo sobre la finca registral 6710 de Lerma la cual figura inscrita a favor de: Genoveva Bravo González una tercera parte indivisa en pleno dominio con carácter privativo, según la inscripción segunda de 23.2.25. Cástula Bravo González una tercera parte indivisa en pleno dominio con carácter privativo según la inscripción tercera de 1.9.26. Genoveva Bravo González una cuarta parte indivisa de una tercera parte indivisa en pleno dominio con carácter privativo según la inscripción octava de 1.8.47. Carmen Bravo Fabalis tres cuartas partes indivisas de una tercera parte indivisa en pleno dominio con carácter privativo según la inscripción novena de 17.10.47. Del citado auto resulta que los promotores del expediente, María Isabel López Bravo, Jesús Molinos Calvo y la Cruz Roja Española adquirieron los departamentos del inmueble objeto del expediente por los siguientes títulos: María Isabel López Bravo y sus hermanos el primer piso y patio con higuera en virtud de escritura de adjudicación de herencia de su madre Carmen Bravo Fabalis otorgada ante el notario de Burgos don Germán Cabrero Gallego el 30.9.80 número 2738 de protocolo. Jesús Molinos Calvo y sus hermanos el segundo piso, desván y 63% de los metros que constituyen la planta baja en virtud de escritura de partición de herencia de María Molinos Bravo otorgada ante la notario de Lerma María José Sánchez Moreno el 26.10.96 número 879 de su orden. Cruz Roja Española es propietaria de una panera, un corral -hoy patio-otro patio, un gallinero y el 37% de los metros que constituyen la planta baja en virtud de la misma escritura anterior en la que a efectos obligacionales se acordó que en caso de extinción de condominio sobre la planta baja correspondería a Cruz Roja la parte destinada a tienda y trastienda y a los hermanos Molino Calvo la parte restante. La parte dispositiva del citado auto declara justificado el dominio de la finca registral 6710 ordenando la inscripción en el registro de la propiedad de la escritura de división de cosa común de 7.9.63 así como la cancelación de las inscripciones contradictorias. La citada escritura de división de cosa común fue otorgada por Carmen Bravo Fabalis, María Molinos Bravo y Juan Molinos Bravo, titulares según la citada escritura de la finca objeto del expediente en la siguiente proporción. Carmen Bravo Fabalis 48/144 partes indivisas con carácter privativo. María Molinos Bravo 81/144 partes indivisas con carácter privativo. Juan Molinos Bravo 15/144 partes indivisas con carácter privativo. En dicha escritura Carmen y María se adjudican la casa objeto de la misma y la dividen en diversos departamentos susceptibles de aprovechamiento independiente en los términos del artículo 396 CC procediendo a la adjudicación de los mismos, y pactando un derecho de adquisición preferente caso de venta de cualquiera de ellos. Fundamentos de derecho. No se practica la inscripción y cancelación solicitada: 1. Por falta de congruencia del mandato con el procedimiento en el que se ha dictado, artículo 100 del Reglamento Hipotecario. El expediente de dominio es un procedimiento de jurisdicción voluntaria mediante el cual la autoridad judicial provee al propietario de una finca de un título supletorio que puede tener por finalidad, la inmatriculación, la inscripción de un exceso de cabida o la reanulación del tracto sucesivo interrumpido. Es por tanto un procedimiento habilitante para proporcionar una titulación supletoria al propietario de una finca que, como dice el artículo 272 del Reglamento Hipotecario, carece de título escrito de dominio o aun teniéndolo este no puede inscribirse por cualquier causa, reiterado por la R. DGRN 29.8.83 entre otras que exige para que proceda el expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo «la carencia de títulos intermedios que puedan acceder al registro pues cuando estos existan su registración, una vez superada la calificación registral permite rectificar el asiento inexacto». Por tanto en el presente caso no resulta congruente con la finalidad aludida del expediente de dominio que el auto que pone fin al mismo ordene la inscripción de una escritura pública de división de cosa común pues si la misma fuera directamente inscribible su inscripción rectificaría el registro no siendo necesario promover un expediente al objeto de proporcionar una titulación supletoria para conseguir dicha rectificación. 2. Por falta de notificación del procedimiento a Genoveva y Castula Bravo González o sus causahabientes las cuales figuran como titulares registrales de la finca objeto del expediente, artículos 202 y 20 LH y 24 CE. 3. Por no constar el título de adquisición de la finca objeto del expediente de dominio, artículo 274.2 RH. Según R. DGRN 17.1.2003 es necesaria la expresión del título material de adquisición como circunstancia esencial de la inscripción pues tal causa de adquisición determina no solo la validez de la misma sino sus efectos que serán los efectos de la inscripción de los cuales serán notablemente distintos si se trata de una adquisición onerosa o de carácter gratuito. 4. Por no expresarse las circunstancias personales de las personas a cuyo favor debe practicarse la inscripción, en los términos de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, así como las cuotas indivisas de adquisición, artículo 54 del Reglamento Hipotecario ya que el auto habla de María Isabel López Bravo junto con sus hermanas, Jesús Molinos Calvo junto con sus hermanos y Cruz Roja Española. 5. Por no constar constituido el régimen de propiedad horizontal sobre la finca objeto del expediente, principio de especialidad registral asentado en los artículos 9 y 8.5 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Del auto resulta que los

promotores del expediente son titulares respectivamente del piso primero y patio con higuera, segundo piso, desván y 63% de los metros de la planta baja y una panera, dos patios, un gallinero y 37% de los metros de la planta baja. Se trata de derechos que recaen sobre una parte material de la finca sin previa división horizontal lo que produciría confusión en cuanto a la ordenación y eficacia de los derechos inscritos e iría en contra de la idea de unidad de la finca como objeto de derecho en el tráfico quebrantando el orden público inmobiliario en que se ubica el principio hipotecario de especialidad que impide el acceso al registro de figuras ambiguas e imprecisas. 6. En cuanto a la escritura de división de cosa común la misma no puede ser objeto de inscripción por no estar la finca inscrita en el registro a nombre de los otorgantes de la misma, artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Los defectos 1, 2 y 6 tienen el carácter de insubsanables, el resto tienen el carácter de subsanables. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el Artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. Contra dicha calificación cabe Recurso Gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de provincia a la que pertenezca el lugar en que esté sito el inmueble siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose en la medida en que sean aplicables las disposiciones comprendidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Dicho recurso podrá interponerse en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación, mediante escrito dirigido a este Registro o a cualquiera de las Oficinas a que se refiere el párrafo tercero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, si la impugnación se realiza directamente ante los juzgados de la capital de provincia la demanda deberá interponerse en el plazo de dos meses desde la notificación de la calificación, todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Lerma a once de enero de dos mil siete. La Registradora. Fdo. Esther Sanchez Velilla.

La Registradora sustituta de Roa, D.^a M.^a Cristina González Pereda, confirmó la anterior nota de calificación.

III

La Procuradora de los Tribunales, D.^a Blanca Gómez García, en nombre de D.^a María Isabel López Bravo, Cruz Roja Española y D. Jesús Molinos Calvo, interpuso recurso alegando que lo que se trata es de reanudar el tracto inscribiendo la escritura de división a que se refiere el Auto, que se ha citado en debida forma a todas las personas sin que haya habido oposición alguna, que no es preciso expresar el título de adquisición de la finca, que no resulta constituido el régimen de propiedad horizontal, y finalmente, que precisamente por no estar inscrita la finca a nombre de los otorgantes de la escritura es por lo que se ha seguido el expediente de dominio.

IV

La registradora emitió el informe pertinente y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 396 del Código Civil, 8.5, 9, 20, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, 100 y 274 de su Reglamento y la Resolución de esta Dirección General de 17 de enero de 2003.

1. El primero de los defectos no puede ser mantenido. Es evidente que el objeto del Expediente de Dominio es la declaración de acreditarse tal dominio a favor de una o varias personas, pero el hecho de que la parte dispositiva del Auto declare que se estima tal dominio acreditado y que se inscriba la escritura que se expresa no es contradictorio con tal finalidad, pues lo que se comprende con facilidad es que el Juez declara que los titulares de la escritura referida han acreditado el dominio en la forma que de dicha escritura resulta.

2. El segundo de los defectos, consistente en la falta de notificación a dos titulares registrales, tampoco puede ser mantenido pues, según resulta del Antecedente de hecho 4.º fueron citados los herederos de tales titulares.

3. El defecto tercero, consistente en la falta de expresión del título de adquisición de la finca tampoco puede mantenerse, ya que tal título adquisitivo aparece expuesto en la escritura de división que se acompaña.

4. El defecto cuarto no ha sido recurrido.

5. El defecto quinto, consistente en que no se constituye el régimen de propiedad horizontal, tampoco puede mantenerse. La escritura repetida, que se denomina de división de cosa común, expresa la cuota de

cada elemento privativo y declara que son elementos comunes los referidos en el artículo 396 del Código Civil, con lo que se está refiriendo, de manera indubitada, al régimen de propiedad horizontal.

6. Igual camino debe decirse del defecto 6.º pues precisamente el hecho de que los titulares registrales de la finca no sean los otorgantes de la escritura de división es la causa de que se haya tenido que recurrir al expediente de dominio para reanudar el tracto.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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

Madrid, 21 de noviembre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

21880 *RESOLUCIÓN de 23 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Volkswagen Finance, S. A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orihuela número 1, a la prórroga de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Virtudes Valero Mora, en nombre de «Volkswagen Finance, S. A.» contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orihuela número 1, don Enrique Fontes García-Calamar, a la prórroga de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Se presenta en el Registro mandamiento ordenando la prórroga de la anotación preventiva de embargo practicada a favor de «Volkswagen Finance, S. A.», contra Francisco L.M.S.

II

El Registrador deniega la prórroga en méritos de la siguiente nota de calificación: Calificado por el Registrador que suscribe dentro del plazo legal, el mandamiento de prórroga de embargo expedido el 23 de enero de 2007, por el Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Orihuela, con número de juicio ejecutivo 624/2002, a instancias de «Volkswagen Finance, S. A.», contra don Francisco Luis Merino Sánchez, presentado en este Registro con fecha 2 de febrero de 2007, bajo el asiento 477, Diario 191, en los siguientes términos: Hechos y fundamentos de Derecho: Falta acreditar el pago del Impuesto correspondiente (artículo 255 de la Ley Hipotecaria), haciéndose constar que la anotación de embargo que se ordena prorrogar fue practicada el día 1 de febrero de 2003 y el precedente documento se presentó en este Registro el día 2 de febrero de 2007, encontrándose fuera del plazo legal que regula el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. En virtud de lo expuesto, el Registrador que suscribe acuerda denegar la prórroga solicitada. Se entiende prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (artículo 323 de la Ley Hipotecaria). De conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, contra la calificación negativa total o parcial el interesado podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de dicha Ley o interponer ante la Dirección General de los Registros y el Notariado el recurso previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, durante el plazo de un mes a contar desde la última notificación de dicha calificación; este recurso se presentará en esta oficina para la Dirección General de los Registros y el Notariado o bien en los registros y oficinas indicados en el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La calificación desfavorable puede también impugnarse directamente ante el Juzgado de Primera Instancia de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo prevenido en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria, redacción dada por Ley 24/2005, de 18 de noviembre. Orihuela, 16 de febrero de 2007. El Registrador. Firma ilegible.

III

La Procuradora antedicha en representación de la embargante recurrió la calificación alegando que presentó el mandamiento el día 1 de

febrero, como resulta de una estampilla del registro que figura en el ejemplar del mandamiento que aporta, por lo que hubo un error en el Registro al practicar el asiento de presentación el día 2. El Registrador en su informe ratifica que sólo en uno de los ejemplares del mandamiento consta la estampilla errónea del día 1, pero que la fecha de la presentación es el día 2.

IV

El Registrador informó y elevó el expediente a esta Dirección General del 13 de abril de 2007.

Fundamentos de Derecho

Visto el artículo 1. 3 de la Ley Hipotecaria.

1. En el presente recurso no se plantea ningún tema jurídico, sino una simple cuestión de hecho: La fecha de presentación de un mandamiento, que el recurrente afirma ser un día –lo que justifica con una estampilla hecha constar por el Registro– y el Registrador mantiene ser del día siguiente, como resulta del asiento de presentación.

2. Los asientos del registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, por lo que producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud (cfr. artículo 1, párrafo 3, de la Ley Hipotecaria). Por ello, existiendo discordancia entre un asiento de presentación y una simple estampilla, que ni siquiera está amparada bajo la firma del Registrador, es de todo punto indudable que debe prevalecer el asiento.

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

21881 *RESOLUCIÓN de 26 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Explotaciones Granjeras, S. A., contra la negativa del Registrador Mercantil de Sevilla número 1, a inscribir determinados acuerdo sociales adoptados por dicha entidad mercantil.*

En el recurso interpuesto por doña Elisa G. A. E., en su propio nombre y derecho y en representación de «Explotaciones Granjeras, S. A.», contra la negativa del Registrador Mercantil de Sevilla (Registro número I) don Severiano Montero González, a inscribir determinados acuerdo sociales de adoptados por dicha entidad mercantil.

Hechos

I

Mediante acta notarial de Junta General de la sociedad «Explotaciones Granjeras, S. A.», levantada por el Notario de Sevilla don Eduardo Villamor Urban los días 15 y 16 de mayo de 2005 (previo requerimiento del día 13 del mismo mes), quedó constancia de que, en dicha Junta, convocada judicialmente, se adoptó mediante acuerdo unánime de los asistentes el acuerdo de nombrar como miembros del Consejo de Administración a doña Elisa G. A. E., don Francisco E. L. y don Gonzalo M. M. A.

En dicha acta consta que la Presidenta de la Junta, doña Elisa G. A. E., había designada judicialmente para dicho cargo como resulta de copia del correspondiente auto judicial que queda incorporada al acta. Respecto de dicho auto, el notario autorizante expresa «... que la compareciente aservera bajo su responsabilidad ser auténtico...».

La mencionada Presidenta de la Junta, como acto previo a la confección de la lista de asistentes, vierte determinadas declaraciones sobre la forma irregular en que se ha llevado el «Libro Registro de Socios» por el anterior Secretario del Consejo de Administración, al haber inscrito determinadas acciones de la sociedad «Rulai, S. L.», teniendo su cargo caducado y por haber omitido la anotación relativa a otras acciones adquiridas éstas por dicha señora, sus hermanos y doña Elisa E. S. en ejercicio del derecho de adquisición preferente así como por la liquidación de gananciales y aceptación de la herencia del padre y esposo, respectivamente, de estos señores a pesar de las comunicaciones efectuadas