

nulidad del título, ni prejuzgar los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 328 de la L.H. parte dispositiva: Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Don Jesús Muro Molina, Registrador Interino del Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera, acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los fundamentos jurídicos antes citados. 2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales. 3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento, y al Notario o autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la L.H. y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente. Contra esta calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde su notificación, en la forma y por los trámites previstos en los artículos 322 y siguientes de la L.H. Asimismo, podrá solicitarse procedimiento para la intervención de Registrador Sustituto a efectos de una nueva calificación, conforme a las Reglas contenidas en el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. También podrá ser impugnada en el plazo de dos meses directamente ante los Juzgados de Cádiz, conforme al artículo 324 de la Ley Hipotecaria. El Registrador interino. Fdo.: Jesús Muro Molina.»

II

Contra esta nota de calificación don Fernando José Rivero Sánchez-Covisa, interpone recurso mediante escrito de fecha 11 de febrero de 2008, en base, en síntesis, a los siguientes argumentos: que el registrador está calificando lo que ya figura inscrito en el Registro, lo cual está bajo la salvaguarda de los tribunales; lo que es objeto de declaración en la escritura calificada es una planta de sótano, cuya descripción, superficie y antigüedad se declaran en términos absolutamente coincidentes entre lo consignado en título calificado y lo que resulta de la certificación catastral incorporada. En el Registro de la Propiedad figura inscrita una vivienda de una sola planta, con una superficie de 140 metros cuadrados, con una pérgola de 6,88 metros cuadrados y patio tendadero de 10 metros cuadrados. En la escritura calificada dichos hechos previamente inscritos no se modifican. La presunción de exactitud y validez del contenido del Registro y la salvaguarda judicial de sus asientos impiden al registrador revisar la calificación de lo inscrito (Resolución de 30 de julio de 1992). Por tanto, so pretexto de que ahora accede una planta sótano no puede de nuevo entrar a calificar si está correctamente inscrita la planta baja previamente inscrita con una superficie de 140 metros cuadrados y ello aunque el certificado catastral incorporado a la escritura resulte una superficie distinta, por cuanto sólo el titular registral o en su caso la autoridad judicial están legitimados para rectificar dicha inscripción. En definitiva, la declaración de planta sótano con 131 metros cuadrados se ajusta estrictamente a lo que resulta del certificado catastral telemático descriptivo y gráfico incorporado a la escritura calificada.

III

El Registrador emitió informe el día 27 de febrero de 2008 y elevó el expediente a este Centro directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos el artículo 52.a) del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

1. Al no haberse recurrido el segundo párrafo del Fundamento de Derecho segundo de la nota de calificación, queda circunscrito este recurso a decidir si es inscribible en el Registro de la Propiedad la ampliación de una obra nueva, en cuanto a una planta sótano destinada a aparcamiento de 131 metros cuadrados, justificada por una certificación catastral descriptiva y gráfica que coincide con la ampliación de obra descrita en el título y cuya inscripción se pretende, pero que no es totalmente coincidente en cuanto a la superficie total de la finca tal como figura inscrita en el Registro de la Propiedad.

2. Se trata por tanto de una vivienda que registralmente tiene 140 metros cuadrados totales construidos (más 6,88 metros cuadrados de pérgola y 10 metros cuadrados de patio tendadero), a la que se quiere incorporar la declaración de una ampliación de obra nueva de una planta sótano de 131 metros cuadrados. Para acreditar la finalización de la obra y que han prescrito las medidas de restablecimiento de la legalidad urba-

nística, se acompaña certificación catastral acreditativa de que el inmueble, con la superficie total de 285 metros cuadrados, fue construida en 1999. Esos 285 metros cuadrados son suma de los 131 correspondientes a la vivienda, 23 metros cuadrados correspondientes al porche y de los 131 metros cuadrados del sótano aparcamiento que ahora se pretende inscribir por vez primera. La descripción de la finca resultante, según el título, quedaría con una superficie total construida de 271 metros cuadrados, incluyendo el aparcamiento, más 6,88 metros cuadrados de pérgola y 10 metros cuadrados de patio tendadero que no se modifican.

3. En la resolución de este recurso deben distinguirse dos cuestiones distintas: la ampliación de la obra nueva (planta sótano destinada a aparcamiento) y la descripción de la vivienda resultante, cuya inscripción también se pretende.

4. Respecto de la primera cuestión, deberán respetarse las superficies inscritas en el Registro, dado la presunción de exactitud de los asientos registrales (artículo 38 LH) y la salvaguarda judicial de los mismos (artículo 1 LH). En definitiva, sólo se debe analizar si la ampliación de la obra se ajusta o no a la certificación catastral, a los efectos de entenderse o no cumplido el requisito del artículo 52 a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Y en este aspecto debe darse la razón al recurrente, pues la identidad es completa, coincidiendo los 131 metros cuadrados de planta sótano tanto en el título como en la certificación catastral. En este sentido, el propio registrador admite la coincidencia entre la descripción en el título de la ampliación de obra que se pretende inscribir, con la descripción de la misma en la certificación catastral y gráfica que se testimonia en la escritura. Es este el único extremo que debería tener en cuenta, si fuera lo único que pretendiera inscribir.

5. Ahora bien, en el título calificado no sólo hay una ampliación de declaración de obra nueva, sino una nueva descripción de la totalidad del inmueble, resultante de aquella ampliación, y aquí tampoco hay contradicción que impida la inscripción, entre la certificación descriptiva y gráfica y el título calificado. En la escritura se pretende que la superficie total registral de la vivienda pase de 140 metros construidos a 271 metros cuadrados, exceso que equivale a la suma con los nuevos 131 metros cuadrados inscritos destinados a sótano y que en la escritura se describen como parte de la vivienda. Y aunque en la certificación catastral figuran un total de 285 metros cuadrados suma de las diversos componentes de inmueble, es muy similar a la suma de los mismos tal como se pretende reflejar en el Registro, que sumando los 271 de vivienda a los 16,88 de pérgola y patio (porches) dan 287,88 metros cuadrados. Es cierto que no es una total coincidencia, pero no estamos ante supuestos (como las inmatriculaciones) en que haya una exigencia legal de coincidencia total, sino que lo que las normas complementarias al Reglamento Hipotecario exigen en materia de obra nueva es que se acredite la realidad de la obra, que el proyecto se ajuste a licencia o en su defecto que hayan prescrito las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística; y que no haya duda de la identidad de la finca entre el título y el documento justificativo de aquéllos extremos, cuestiones todas que han quedado acreditadas sobradamente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 25 de agosto de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

15063

RESOLUCIÓN de 26 de agosto de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don José Sánchez Aguilera, notario de Málaga contra la negativa del registrador de Álora, a la inscripción de una escritura de compraventa.

En el recurso interpuesto por don José Sánchez Aguilera, Notario de Málaga, contra la negativa del Registrador de Álora, don Antonio Gallardo Piqueras, a la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Se presenta en el Registro escritura por la que doña S. A. M., de nacionalidad británica, no residente en España, mayor de edad y casada con don M. J. M., bajo el régimen propio de su nacionalidad, titular registral

«del pleno dominio con sujeción a su régimen matrimonial» de una vivienda, vende la misma a don J. M. D. En la intervención de la escritura se hace constar lo siguiente: «Manifestando expresamente doña S. A. M., que su régimen económico matrimonial es el de separación de bienes por su nacionalidad, aseverando, yo, el Notario, que el régimen matrimonial legal relativo a bienes, vigente bajo las leyes de Inglaterra, Gales, Escocia, Irlanda del Norte y república de Irlanda es el de separación de bienes, lo que me consta por notoriedad»

II

El Registrador suspende la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación: Hechos. Primero.—El documento objeto de la presente calificación, escritura otorgada ante el notario don José Sánchez Aguilera, protocolo 2.657/2006, fue presentado por doña S. R. M., a las 11:28 horas del día 24 de agosto de 2006, asiento 667 del Diario de Presentación número 112. Segundo.—En el título se realiza la transmisión de una edificación destinada a vivienda, sin que acredite el régimen económico matrimonial de doña S. A. M., al momento de la adquisición. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes: Fundamentos de derecho. I.—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 contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.—Dado que, conforme al régimen del artículo 92 del Reglamento hipotecario, la inscripción a nombre de adquirentes sujetos a regímenes económicos matrimoniales extranjeros puede realizarse sin determinación del régimen específico a que su matrimonio se halle sujeto, ni el carácter concreto del bien, debe ser en el momento de la realización de cualquier acto inscribible posterior cuando se acredite la plena capacidad del referido titular registral para la realización de dicho acto inscribible. En su virtud, Resuelvo suspender la inscripción solicitada, por la concurrencia de los defectos mencionados, y sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión, a pesar del carácter subsanable de todos los defectos indicados, al no haber sido expresamente solicitada. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Alora, a 13 de octubre de 2006. El Registrador, Antonio Gallardo Piqueras.

III

El Notario antedicho recurre alegando que, en el presente supuesto, debe aplicarse el artículo 36 del Reglamento Hipotecario que permite la acreditación del derecho extranjero por su conocimiento por el Notario; que la Dirección General ha declarado reiteradamente que el derecho británico desconoce la idea de régimen económico matrimonial (se dice en la doctrina jurídica que es un «no régimen»).

IV

El registrador remitió la documentación a este Centro Directivo con fecha 17 de marzo último, con el informe preceptivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 392 y siguientes del Código Civil, 9 de la Ley Hipotecaria, 51, 9.a-a), 54, 92 y 93 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de marzo de 1978, 29 de octubre de 2002 y 3, 10, 27,28 de enero, 21 y 24 de febrero y 19 de diciembre de 2003.

1. El recurso ha de ser estimado. Como dice el Notario recurrente, la doctrina hipotecarista y la de este Centro directivo, en el caso de adquisiciones por extranjeros casados no requiere la acreditación del régimen matrimonial en el momento de la adquisición, sino en el de la enajenación. Es generalmente conocido que en el Reino Unido existe una ausencia de régimen, razón por la cual el Notario asevera conocer por notoriedad tal circunstancia.

2. En consecuencia, no habiéndose desvirtuado tal afirmación, el registrador ha de pasar por ella, lo que trae consigo la pertinencia de la inscripción.

Por lo expuesto, 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, 26 de agosto de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

15064 RESOLUCIÓN de 26 de agosto de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Rosa María Barranco Moreno contra la negativa del registrador de la propiedad de Almería número 1, a la inscripción de una escritura de protocolización de un documento privado de constitución de derecho de uso de una vivienda.

En el recurso interpuesto por doña Rosa María Barranco Moreno contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Almería número 1, don Gustavo Adolfo Moya Mir, a la inscripción de una escritura de protocolización de un documento privado de constitución de derecho de uso de una vivienda.

Hechos

I

Se presenta en el registro escritura por la que doña R.—M. de la C. B. M. protocoliza un documento privado por el que don F. L. G. constituye a favor de la compareciente un derecho de uso de una vivienda.

II

El Registrador deniega la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: Hechos: I) El documento objeto de la presente calificación, autorizado por el Notario de Almería, Ramón Alonso Hernández, el día 6/04/1988 con el número 790/88 de protocolo, que fue presentado por B. M. R. M. C. a las 10:28 del día 14/01/2008, asiento 1944 del Diario 46. II) En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1.—No se trata de un derecho real, sino personal. 2.—La finca se encuentra a nombre de terceros. 3.—El derecho se encuentra extinguido por haber fallecido el Señor Langle. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho. I) Los documentos de todas clases susceptibles, de inscripción, se hallan sujetos a la 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 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. II) En relación con las circunstancias reseñadas en el Hecho II, debe tenerse en consideración: 1.—Artículos 2 y 98 de la Ley Hipotecaria. 2.—Artículo 20 de la Ley Hipotecaria. 3.—Artículo 529 CC en relación con el 513 CC. III) 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 deben ser realizadas. Prorroga durante la cuál por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 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 prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. Acuerdo denegar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II) de la presente nota de calificación, por la consecuencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el Artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notificarse 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. Alternativamente podrá igualmente el interesado, conforme a lo dispuesto en el Artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, ejercitar su derecho a