

el que se solicita condena al pago de una cantidad. El Registrador deniega la anotación por no poder ser el pago de una cantidad objeto de la anotación de demanda, y, además, respecto a una de las fincas, por estar inscrita a favor de una persona distinta de aquélla contra la que se sigue el procedimiento. El interesado recurre.

2. El recurso no puede ser estimado. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la anotación de demanda solamente puede abarcar a aquéllas demandas cuya estimación pudiera producir una alteración registral. Pero en el caso presente, ni la demanda interpuesta que se ordena anotar, ni la eventual sentencia estimatoria, afectan a la titularidad jurídica inscrita, por lo que ninguna utilidad tiene la práctica de la anotación pretendida, por lo que no puede incluirse en ninguno de los artículos 726.1 y 727, 6 y 11 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Alega el recurrente que la anotación, al advertir a los terceros que la finca puede ser embargada en un futuro, perjudicaría ya sus derechos y les llevaría a no adquirir la finca, pero, como dice el Registrador, la amenaza de un embargo futuro ni puede reflejarse en el Registro, ni, por sí sola perjudicaría los derechos de un tercer adquirente.

3. En cuanto a la finca inscrita a favor de tercera persona, al defecto anterior se añade el de que los principios de salvaguardia judicial de los asientos, legitimación y tracto sucesivo, además del principio constitucional de proscripción de la indefensión, impiden la práctica de la anotación cuando la finca aparece inscrita a favor de persona distinta a aquélla contra la que se sigue el procedimiento.

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, 5 de marzo de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Getafe, número 1.

6736

RESOLUCIÓN de 6 de marzo de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, frente a la negativa del registrador de la propiedad de La Palma del Condado, don Antonio Carapeto Martínez, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Antonia Díaz Guitart, en nombre y representación de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, frente a la negativa del registrador de la propiedad de La Palma del Condado, don Antonio Carapeto Martínez, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Por escritura que autorizó el notario de Madrid don Emilio López Mélida el 30 de octubre de 2002, don Luis F.G. mayor de edad, soltero, vendió a doña María A.D. una casa en término de Bollulllos del Condado, registral 9.079.

En escritura posterior, número inmediato siguiente de protocolo, la compradora constituyó hipoteca sobre la finca comprada a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid en garantía de un préstamo que ésta entidad le concedía.

II

Presentada copia de la reseñada escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de La Palma del Condado fue calificada según resulta de la notificación de que la misma fue objeto, en los siguientes términos «Hechos. Por mensajería y remita por Mundigestión, Económica y Fiscal, se presentó el día 27 de Mayo de 2.003, primera copia de la escritura otorgada en Madrid, el día 30 de Octubre de dos mil dos, ante el Notario Don Emilio López Mélida, número 3.368 de protocolo, que causó el asiento de presentación número 1.042, del tomo Diario 129. Fundamentos de Derecho. No constar en el documento que se inscribe la manifestación del vendedor de que la finca transmitida no constituye el domicilio habitual

(toda vez que a pesar de que alega en el mismo ser de estado civil soltero, de la inscripción 8.ª de hipoteca, resulta estar casado con Doña Virginia Pérez Valdayo). Acuerdo en virtud de lo anteriormente expuesto, suspendo la práctica del asiento solicitado, por los defectos subsanables indicados, habiéndose tomado en su día, por haberse solicitado, anotación de suspensión por el plazo legal, al tomo 1.655, libro 217, folio 51, finca número 9.079, anotación letra A, hoy caducada. De acuerdo con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el referido asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde esta notificación. Contra esta calificación puede interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la misma con arreglo a lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, mediante escrito presentado en este Registro de la Propiedad, en cualquier otro o en los registros y oficinas previstas en el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de ejercitar cualquier otro derecho que estime procedente, incluido el de instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria. La Palma del Condado, a 2 de Junio de 2.003. Fdo.: Antonio Carapeto Martínez. Registrador de la Propiedad de La Palma del Condado.»

III

Por doña María Antonia Díaz Guitart, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de la Caja de Ahorros de Madrid, como interesada en su condición de titular del derecho real de hipoteca convenido a su favor por el comprador de la finca respecto de la que se rechazaba la inscripción de su título de adquisición, se interpuso recurso gubernativo frente a la calificación transcrita alegando: 1. Que el Registrador no expresa en su nota de calificación los artículos o la base jurisprudencial o, incluso la doctrina jurídica aplicable, en base a la cual se hace necesario que en el título que debe ser objeto de inscripción se deba hacer constar la manifestación de que la finca constituye o no domicilio conyugal. Que en cuanto a la calificación registral hay que señalar las Resoluciones de 22 de enero de 1927, 7 de junio de 1972 y 17 de febrero de 1986. Que del título calificado resulta la declaración del transmitente que su estado civil es la de soltero habiendo adquirido la propiedad de la finca por título de adjudicación en herencia de su madre y constando sobre la referida finca un derecho real de uso a favor de su padre. Que en la nota simple informativa facilitada por el Registro no constaba ninguna limitación del derecho del transmitente (artículo 222 n.º 5 de la ley Hipotecaria). 2. Que cabe suponer que el Registrador tuvo presente el artículo 1320 del Código Civil y la especial protección que se pretende otorgar a la vivienda cuando ésta constituye el domicilio conyugal, pero parece olvidar cuanto disponen los artículos 91 y 144 del Reglamento Hipotecario. Que de la información registral parece deducirse que nunca ha existido sociedad conyugal y menos que la finca haya constituido domicilio conyugal. 3. Que de mantenerse la calificación se entraría en una clara vulneración del principio de publicidad por una contraria aplicación del principio de legalidad. Que los medios que debe el Registrador utilizar para calificar vienen determinados en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Que el artículo 34 de la Ley Hipotecaria establece los requisitos de especial protección del tercero. 4. Que corrobora lo expuesto la Resolución de 13 de julio de 1998. 5.º Que, en definitiva, no existe especial obligación de acreditar el estado civil de la persona al tiempo de otorgar la escritura de que se trate. En este sentido existen muchas Resoluciones, citándose la de 16 de noviembre de 1994. Que si no consta especialmente inscrito o anotado en el registro el carácter de domicilio familiar de una vivienda, no cabe pedir ningún consentimiento ni aclaración ulterior.

IV

El Registrador de la Propiedad informó: Que es cierto que no es necesario demostrar el estado civil de las personas, ya que la jurisprudencia y la doctrina considera que es uno de los supuestos a los que no se extiende el principio de fe pública registral, aunque en muchos casos determinan importantes consecuencias jurídicas (ver Resolución de 5 de julio de 1995). Que el hecho de no amparar la fe pública registral las circunstancias del estado civil se puede oponer en este supuesto el principio de legalidad en su doble configuración: de titulación auténtica y de calificación registral. Que el Registrador en el caso que se estudia cumple con el principio de legalidad y a la vista de los asientos, exige que se demuestre su actual estado civil para salvar la restricción y el obstáculo que la ley impone a los matrimonios para el caso de disposición de la vivienda habitual. Que no exige que demuestre al otorgar el título que es soltero, sino que

al estar afirmando en un asiento registral anterior que está casado y que esta es su vivienda habitual, debe acreditar su estado civil. Que el Registrador tiene la obligación de exigir la prueba de un hecho cuando la certeza de tal hecho sea imprescindible para dilucidar la validez del acto o contrato. Que en este sentido la Resolución de 23 de octubre de 2001. Que ningún texto legal o reglamentario exige que en las notas simples que se envían a los Notarios en cumplimiento del Real Decreto 2537/94, de 29 de diciembre de colaboración entre las Notarías y el Registro de la Propiedad conste la limitación de los derechos inscritos y la notificación al otro cónyuge de las cargas existentes. La Instrucción de 2 de diciembre de 1996 de la Dirección General de los Registros y del Notariado establece cuales son los extremos a los que se extiende la información. Que, en consecuencia, el Registrador no revisa la bondad intrínseca del título otorgado y pasa por su contenido, excepto que de los libros a su cargo resulte que el bien que se transmite es la vivienda habitual, en cuyo caso puede y debe suspender el asiento hasta que se demuestre el estado civil alegado o su consorte declare que no es el domicilio conyugal.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1320 del Código Civil y 51.9.^a y 91.1 del Reglamento Hipotecario.

1. Circunscrita como está la resolución de los recursos gubernativos a las cuestiones directa e inmediatamente relacionadas con la calificación objeto de mismo (cfr. Artículo 326 de la Ley Hipotecaria) ha de examinarse en el presente tan solo si en el supuesto que ha dado lugar al mismo era necesaria una manifestación del vendedor en el sentido de que la finca transmitida no constituía el domicilio habitual de su familia, sin necesidad de abordar el tema, más polémico, de si es necesaria y en que casos tal manifestación a la vista del alcance que a la misma da el artículo 1320 del Código Civil, o el que le dan legislaciones especiales, incluso para el supuesto de que en la finca objeto de disposición haya convivido su titular con otra persona en régimen asimilable al matrimonial; en definitiva, si la exigencia de tal manifestación tal como la impone el artículo 91.1 del Reglamento hipotecario tiene suficiente base legal.

2. El consentimiento de ambos cónyuges se exige para disponer de la vivienda privativa que sea la habitual de la familia y de la que, de no darse tal circunstancia, tendría su titular la libre disposición. Al ser aquella circunstancia de difícil e incluso imposible conocimiento por el adquirente, la protección que merece su buena fe, en concreto en el caso de que acudiendo a la normal diligencia recabe del transmitente una declaración sobre el particular, ha llevado al legislador a dejarle incólume ante una manifestación errónea o falsa por parte del mismo sobre tal extremo.

Pues bien, si el transmitente declara ser de estado soltero —al igual que si la manifestación es de viudedad, divorcio o separación legal— difícilmente puede el adquirente recabar del mismo manifestación alguna a los efectos del citado artículo 1320 del Código Civil, y esa declaración, sea falsa o errónea, ha de producir los mismos efectos que la que de ser casado hiciera sobre que la vivienda que transmite no tiene la condición de domicilio habitual de su familia.

Y frente al alcance de tal manifestación no puede oponer el registrador un dato que obre en el Registro a los solos efectos de identificar al titular registral como es su estado civil (cfr. 51.9.^a del Reglamento hipotecario) recogido del título que motivó su adquisición, por cuanto ni tal dato es objeto de la publicidad registral y está amparado, en consecuencia, por el principio de legitimación registral, ni puede dar prevalencia al posible error padecido al reseñar tal circunstancia personal en el título inscrito sobre el que ahora se presenta a inscripción, ni puede, por último, exigir prueba alguna sobre el cambio de tal circunstancia como, por ejemplo, la nulidad de un matrimonio existente en su momento, al igual que no podría exigirla de que en la actualidad el transmitente se encuentra viudo o divorciado si así consta en el título traslativo, frente a la situación de casado que constase en el asiento anterior.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso.

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 marzo de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de La Palma del Condado.

MINISTERIO DE HACIENDA

6737 *RESOLUCIÓN de 31 de marzo de 2004, de la Intervención General de la Administración del Estado, por la que se autoriza a la Comisión Nacional del Mercado de Valores la utilización de dos cuentas de primer orden no recogidas en el Plan General de Contabilidad Pública.*

La Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante CNMV) fue creada al amparo de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, que la configura como Ente de Derecho Público con personalidad jurídica propia y plena capacidad pública y privada, que se rige por lo dispuesto en la citada Ley y las disposiciones que la desarrollen.

En el momento de su creación, la CNMV estaba sujeta al Plan General de Contabilidad (PGC) para la empresa. Con arreglo a esta disposición, se han venido utilizando las cuentas de primer orden números 113 «Reservas Especiales» y 117 «Reservas Voluntarias».

A partir del año 2000 y de acuerdo con lo establecido en el artículo 123.4 del texto refundido vigente de la Ley General Presupuestaria, según la redacción dada al mismo por la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, la CNMV formula sus cuentas de acuerdo con lo establecido en la Instrucción de Contabilidad para la Administración Institucional del Estado y en la adaptación del Plan General de Contabilidad Pública a aquellos organismos públicos cuyo presupuesto de gastos tiene carácter estimativo, aprobada mediante Resolución de la Intervención General de la Administración del Estado, de 28 de diciembre de 2000. Dicha adaptación no incluye las cuentas de reservas cuya apertura solicita la CNMV.

La Instrucción de Contabilidad para la Administración Institucional del Estado, aprobada por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 1 de febrero de 1996, establece en su regla 3 que la contabilidad de las entidades incluidas en su ámbito de aplicación se llevará por el método de partida doble, debiendo ajustarse al Plan General de Contabilidad Pública, aprobado por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 6 de mayo de 1994. En la misma regla 3 se señala a continuación que las anotaciones contables se realizarán utilizando el desarrollo de cuentas de primer orden (tres dígitos) previsto en el cuadro de cuentas contenido en la parte segunda y que la utilización de cuentas de primer orden no recogidas en el Plan General de Contabilidad Pública requerirá autorización expresa de la Intervención General de la Administración del Estado.

Asimismo la misma regla señala para las entidades contables cuyo presupuesto de gastos tenga carácter estimativo, o cuando las especiales características de determinada entidad así lo requieran, por la Intervención General de la Administración del Estado se elaborará la oportuna adaptación del PGCP, siendo de aplicación obligatoria, para las entidades a las que afecte, el desarrollo de cuentas específicas, tanto de primer como de segundo orden, que figure en la correspondiente adaptación. Con base en esta autorización se aprobó la adaptación del PGCP a las entidades contables cuyo presupuesto de gastos tiene carácter estimativo, antes referida.

Por otro lado, por Orden del Ministerio de Hacienda de 28 de junio de 2000, se estableció que la obtención y rendición de cuentas de los organismos públicos a los que es de aplicación la Instrucción de Contabilidad de la Administración Institucional del Estado se efectuaría, a partir de 1 de enero de 2000, en soporte informático. El procedimiento de obtención y rendición de cuentas regulado en dicha Orden es también aplicable a las entidades sujetas al PGCP con presupuesto de gastos estimativo.

Los ficheros informáticos comprensivos de las cuentas anuales de estas entidades con presupuesto de gastos estimativo, así como las especificaciones técnicas relativas a la generación y envío de los mismos a la Intervención General de la Administración del Estado se describen en el Anexo a la Resolución de 28 de diciembre de 2000 y contienen toda la información correspondiente a las cuentas anuales que ha de rendir la CNMV al Tribunal de Cuentas

La creación de las nuevas cuentas previstas en esta resolución hace necesario especificar donde deben incorporarse éstas dentro de los mencionados ficheros informáticos.

Por ello, a solicitud de la CNMV, esta Intervención General, haciendo uso de las facultades conferidas en la regla 3 de la Instrucción de Contabilidad de la Administración Institucional del Estado, y en la Resolución de 28 de diciembre de 2000, antes referida, tiene a bien resolver:

Primero.—Se autoriza a la Comisión Nacional del Mercado de Valores la utilización de la cuenta 113 «Reservas especiales» y la cuenta 117 «Re-