

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

12242 *RESOLUCIÓN de 31 de mayo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba la modificación del modelo de contrato de arrendamiento financiero (leasing) y sus anexos 1, 2 y 3, letras de identificación «L-NLE», para su utilización por la entidad mercantil Natixis Lease, S.A.*

Accediendo a lo solicitado por F. Christian Rodríguez Mercier y don Emilio Oliver Dachary, en representación de Natixis Lease S.A., sucursal en España (antes denominada Natexis Lease S.A., sucursal en España), con domicilio social en Madrid, paseo de Recoletos, 7 y 9, y con código de identificación fiscal N0013984J.

Teniendo en cuenta:

Primero.—Que la mencionada entidad ha modificado su denominación social, de Natexis Lease S.A., sucursal en España a Natixis Lease, S.A., sucursal en España, por lo que solicita, en escrito de fecha 10 de mayo de 2007, se introduzca esta modificación en el modelo de contrato de arrendamiento financiero (leasing) y sus anexos 1, 2 y 3, con la letra de identificación «L-NLE», aprobado por Resolución de esta Dirección General de fecha 12 de enero de 2007 (BOE de 26 de enero de 2007).

Segundo.—Que se ha emitido el preceptivo informe no vinculante por el Registrador Central de Bienes Muebles II.

Tercero.—Que el Registrador adscrito a la Dirección General de los Registros y del Notariado, Sección Tercera, ha informado favorablemente a la aprobación de la modificación solicitada.

Esta Dirección General ha acordado:

1.º Aprobar la modificación del modelo de contrato de arrendamiento financiero (leasing) y sus anexos 1, 2 y 3, aprobado por Resolución de esta Dirección General de fecha 12 de enero de 2007, para ser utilizado por la entidad Natixis Lease, S.A., sucursal en España, con la letra de identificación «L-NLE».

2.º Disponer que se haga constar en el impreso la fecha de esta Resolución y la de 12 de enero de 2007.

Madrid, 31 de mayo de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

12243 *RESOLUCIÓN de 11 de mayo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Bidón Asesores, S.L., contra la práctica de una inscripción por la registradora de la propiedad de Barbate.*

En el recurso interpuesto mediante escrito de don José Ignacio Bidón y Gil de Quiñones, en representación de Bidón Asesores, S.L., contra la práctica de una inscripción por la Registradora de la Propiedad de Barbate, doña María Jesús Vozmediano Torres.

Hechos

I

En virtud de escritura autorizada por el Notario de Sevilla, don Eduardo Villamor Urbán, el día 26 de julio de 2.002, la sociedad Bidón Asesores, S.L. (hoy Bidón Abogados, S.L.) adquirió la finca registral 6.568 de Vejer de la Frontera, que quedó inscrita en el Registro de la Propiedad de Barbate, al que corresponde dicho término municipal.

Por otra parte, se inscribe posteriormente en dicho Registro escritura de agrupación de otras dos fincas del mismo municipio, registrales 11.204 y 6.568.

II

Mediante escrito presentado el día 20 de noviembre de 2.006 ante el propio Registro y ante esta Dirección General, la sociedad Bidón Abogados, S.L., a través de su administrador único, don José Ignacio Bidón y Vigil de Quiñones, interpone «recurso potestativo», haciendo constar, resumidamente, lo siguiente:

1. Que la sociedad recurrente es dueña de la finca 6.568 de Vejer de la Frontera, adquirida del Banco Español de Crédito, S.A. en virtud de la escritura antedicha, complementada por acta notarial de entrega de la posesión autorizada por el Notario de Sevilla don Manuel García del Olmo Santos, el 30 de marzo de 2.004.

2. Que a dicho Banco le pertenecía en virtud de ejecución judicial y que sólo «pudo inscribir» a su favor 745 metros cuadrados de la finca registral 6.568, puesto que los «restantes» 525 metros cuadrados se habían segregado, formando la finca registral 11.204, a nombre de terceras personas.

3. Que mediante la agrupación de las fincas 11.204 y 16.888, la sociedad titular de las mismas ha inducido a error al Registro, lo que ha permitido la invasión de la finca 6.568, propiedad de la sociedad recurrente, y el derribo de las construcciones existentes sobre la misma, con objeto de proceder a construir sobre esta finca. Todo ello a pesar de los intentos de la sociedad recurrente para ponerse en contacto con los responsables de la otra sociedad que está invadiendo la mencionada finca 6.568.

4. Que la escritura en que se verificó la agrupación de las fincas 11.204 y 16.888 es nula, puesto que dichas fincas no son colindantes, y ello determina la nulidad de la inscripción practicada en virtud de dicha escritura.

Se adjuntan copias de las escrituras de nombramiento de administrador de la sociedad recurrente y de la escritura de compra por dicha sociedad y del acta de entrega de la finca 6.568 (en el escrito presentado en el Registro se trata de meras fotocopias y en el presentado ante esta Dirección, fotocopias con sellos de compulsión de un Ayuntamiento), así como diversos croquis y documentos aclaratorios de la situación e historial de las fincas 6.568, 11.204 y 16.888.

III

Con fecha veintinueve de noviembre de dos mil seis, la Registradora emite nota de calificación registral respecto al escrito presentado, en la que hace constar que deniega la práctica de operación alguna en relación al mismo, con base en las siguientes consideraciones:

1. El escrito calificado es una mera instancia privada que, por su contenido, no se encuentra en ninguno de los supuestos de admisión en el Registro de la Propiedad de documentos privados, por lo que bien pudo haber denegado el asiento de presentación, si bien lo practicó, conforme a la Resolución de 20 de enero de 2.000 (rectius, 12 de enero de 2.000).

2. Que no se ha acreditado la legitimación para recurrir, puesto que el escrito fue presentado en el Registro sin firmar y fue firmado allí mismo por persona que la Registradora conoce, pero no así su calidad de representante de la sociedad recurrente.

3. Y, en cuanto a la pretensión formulada, que no debe ser sustanciada en sede registral sino judicial, como se desprende de los artículos 1.º de la Ley Hipotecaria en su apartado 3.º, y 82 de la misma, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

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