

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, 19 de noviembre de 2004. La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario n.º 2.

44

RESOLUCIÓN de 22 de noviembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Ciudad Jardín de Lidón, S.L.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Ronda, don Luis Martín Hernández, a inscribir una escritura de transmisión de la posesión.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Luis Serna Fuente, en nombre y representación, como Administrador Único, de la entidad Ciudad Jardín de Lidón, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ronda, don Luis Martín Hernández, a inscribir una escritura de transmisión de la posesión.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Ronda, don Vicente Piñero Valverde, el día 15 de junio de 2004, don Juan-Manuel M. D., transmitió, a cambio de una contraprestación dineraria, la posesión de las fincas registrales 23644, 23645, 23646, 23647, 7541-N y 1755N, respecto de las cuales afirma que es titular de la posesión quieta y pacífica de las mismas, como es público y notorio, desde tiempo inmemorial, a las entidades C. de C. de R., S.A.; S. C. L. M., S.A.; S. C. R., S.A.; y C. de C. L. M., S.A.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Ronda fue calificada con la siguiente nota: «Muy señor mío. De conformidad con lo establecido en los artículos 18, 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento que la escritura/mandamiento, autorizada/expedido por el Notario de Ronda, don Vicente Piñero Valverde, el día 15 de junio de 2004, número 1.437 de su protocolo, por la que don Juan-Manuel M. D. transmite la posesión de fincas a favor de C. de C. de R., S.A.; S. C. L. M., S.A.; S. C. R., S.A.; y C. de C. L. M., S.A., que fue presentada en esta Oficina el día 16 de Junio de 2.004, bajo el asiento de presentación número 622 del Diario 65, de que son Vds. interesados, adolece de defectos subsanables/insubsanables –que se relacionan bajo el epígrafe “Calificación”–, que impiden a mi juicio, la práctica del asiento solicitado. Contra dicha calificación podrán interponer Recurso Gubernativo, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar, desde la recepción da la presente notificación, o instar en el plazo de quince días, la aplicación del Cuadro de Sustituciones, previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria. Calificación: Hechos: El mero hecho de transmitir exclusivamente la posesión de fincas, es un derecho expresamente excluido de inscripción por la Ley Hipotecaria. Fundamentos de Derecho: De conformidad con los artículos 2 y 5 de la Ley Hipotecaria y concordantes. Ronda a 12 de julio de 2004. El Registrador. Fdo.: Luis Martín Hernández.»

III

Don José Luis Serna Fuente, en nombre y representación, como Administrador Único de la entidad Ciudad Jardín de Lidón, S. L., interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el artículo 5 de la Ley Hipotecaria no es aplicable al presente supuesto, pues no se pretende inscribir un hecho sino un acto jurídico, la transmisión de la posesión. Que estamos ante el supuesto contemplado por el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, a lo que hay que añadir lo preceptuado en el artículo 1 de la misma Ley.

IV

El Notario autorizante de la escritura, don Vicente Piñero Valverde, emitió el correspondiente informe considerando ajustada a derecho la calificación formulada, al entender que de conformidad con lo establecido en la Ley Hipotecaria la

posesión es un hecho y el Registro de la Propiedad es una institución de publicidad de los actos y negocios jurídicos relativos a derechos de carácter real inmobiliario, por lo que sólo han de permitirse las matriculaciones e inscripciones del dominio o derecho real, pero nunca de la posesión.

V

El Registrador de la Propiedad, don Luis Martín Hernández, en su informe argumentó lo siguiente: Que el legislador a efectos hipotecarios considera la posesión como un simple hecho y por tanto niega su acceso al Registro, cosa distinta son los efectos jurídicos que pueden derivarse del «hecho posesorio». Que el recurrente sólo dice que el transmitente es titular de la posesión, sin decir a título de qué era poseedor, porque si lo fuera a título de dueño estaríamos en el supuesto del artículo 36 de la Ley Hipotecaria consentido por el propio titular registral, con lo cual se llegaría al absurdo de que el titular registral, al subrogarse en la situación posesoria del usucapiente, estaría atacando su título de adquisición de la propiedad y por tanto implícitamente solicitando la cancelación de la inscripción registral a su favor por título de compra, para volver a inscribirla por título de usucapición. Que si la posesión es a título de «arrendatario o precarista» el titular registral ya ostenta la posesión y por tanto se trata de una extinción de contrato de arrendamiento o de la situación de precario que le puede interesar al propietario a efectos civiles, pero dicha extinción posesoria carece de trascendencia real inmobiliaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2 y 5 de la Ley Hipotecaria.

1. Se presenta en el Registro escritura pública por la que quien se dice poseedor de determinadas fincas transmite la posesión a sus propietarios a cambio de una contraprestación dineraria. El Registrador deniega la inscripción, de conformidad con el artículo 5 de la Ley Hipotecaria. El interesado recurre.

2. Dice el recurrente que lo que no es inscribible es el mero o simple hecho de poseer, pero que, en este caso, lo que se trata de inscribir es la transmisión de la posesión que no es un hecho sino un acto jurídico, por lo que lo que pretende inscribir es un título traslativo de un derecho real, por lo que debe inscribirse, de conformidad con los artículos 1 y 2, 1.º de la Ley Hipotecaria. Pero tal argumento no es atendible. Sin necesidad de entrar en la discusión doctrinal sobre si la posesión es un hecho o un derecho, es lo cierto que la reforma hipotecaria de 1944 declaró la expulsión del Registro de tal figura, de manera que, aunque se tratara hipotéticamente de un derecho real, la clara dicción del artículo 5 de la Ley Hipotecaria supondría una excepción a los artículos 1 y 2, 1.º de la misma Ley.

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, 22 de noviembre de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Ronda.

45

RESOLUCIÓN de 23 de noviembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Esperanza Molis Molis frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Vélez-Málaga número 2, doña Almudena Souviron de la Macorra, a inscribir una aportación de finca a la sociedad conyugal.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Esperanza Molis Molis frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 2, doña Almudena Souviron de la Macorra, a inscribir una aportación de finca a la sociedad conyugal.

Hechos

I

Por escritura que autorizara al notario de Vélez-Málaga doña María S. Barbé García el 26 de abril de 2004, los cónyuges don Rafael Ch. J. y doña