

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

Esperanza Molis Molis pactaron la aportación onerosa a la sociedad de gananciales de su matrimonio a cambio de un crédito, a rembolsar por el valor actualizado de la aportación al liquidar por cualquier causa aquella, de una finca propiedad del primero. La finca, según manifestación de los otorgantes no constaba inscrita en el Registro de la Propiedad solicitando su inmatriculación conforme a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, sustentado lo manifestado con la información registral obtenida con fecha 17 de diciembre anterior que se incorporaba a la matriz.

## II

Presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Vélez-Málaga copia de dicha escritura fue calificada con la siguiente nota: «Hechos: El precedente documento con fecha de hoy ha sido calificado, encontrándose defectos subsanables que impiden su inscripción lo que se justifica en el apartado siguiente: Fundamentos de Derecho: Existir dudas fundadas acerca de la identidad de la finca cuya inmatriculación se pretende, toda vez que la misma puede formar parte de otra ya inscrita en este Registro, bajo el número 9.763, al Tomo 327, Libro 188 de Vélez-Málaga, folio 248, inscripción 9.ª a favor Don José y Don Antonio Pardo Molina, situada en el pago o paraje de Real Bajo, término municipal de Vélez-Málaga. Artículo 205 de la Ley Hipotecaria, 298, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario. Como consecuencia de ello y vistos los artículos y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se suspende la inscripción del mismo. Recursos: Contra esta calificación podrá interponer recurso en el plazo de un mes contado desde su notificación ante este Registro y para la Dirección General de los Registros y del Notariado. Asimismo podrá presentarse el recurso en las oficinas a que se refiere el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, y podrá hacer uso del derecho a la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1.093/2.003 de 1 de agosto. Notificación: Que se hace conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Se acompaña escritura de compraventa otorgada el 31 de mayo de 1.990, ante el Notario de esta ciudad Don José Joaquín Jofré Laroque, y una escritura de aclaración y rectificación otorgada en Torre del Mar, el 26 de abril de 2004, ante el Notario de esta ciudad Doña María S. Barbe García. Vélez-Málaga, a tres de junio del año dos mil cuatro. El Registrador». Sigue la firma.

## III

Doña Esperanza Molis Molis interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación alegando: que en su momento por el Notario autorizante se solicitó nota simple informativa sobre «Parcela de terreno sito en calle Bellavista número 160 D, término municipal de Vélez Málaga» y por el Registro se expidió haciendo constar: «Habiendo examinado los Libros de este Registro de la Propiedad, número dos de Vélez Málaga, en relación a sus índices, no aparecen bienes inscritos a nombre de D. Rafael Ch. J., D.N.I. 52582765-G, ni a favor de ningún titular registral con la siguiente descripción: Parcela de terreno solar sito en calle Bellavista número 160 D, término municipal de Vélez Málaga». A pesar del contenido de dicha nota en el momento de calificar el título sujeto a inscripción se suspende ésta por existir dudas sobre la identidad de la finca en cuanto puede formar parte de otra; que este cambio de criterio del Registrador es motivo de perjuicios irreparables a la recurrente que ha actuado de buena fe, amparándose en la publicidad del Registro y en concreto en la información registral amparada por el artículo 222 de la Ley Hipotecaria.

## IV

La Registradora informó, por su parte, manteniendo su calificación, que la finca tal como se describía en la solicitud de información registral no aparecía inscrita a nombre del transmitente ni de otra persona; que no ha existido cambio de criterio sino que presentada la escritura calificada y la vista de la descripción total de la finca que se pretendía inmatricular, especialmente atendidos sus linderos, no incluidos en la solicitud de información; y que la vía a seguir es la de los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199 de la Ley Hipotecaria, 300 y 306 de su Reglamento y las Resoluciones de 2 de julio de 1980, 10 de febrero de 1992, 7 de marzo de 1994, 8 de mayo de 1998, 24 de abril y 7 de noviembre de 2000 y 11 de febrero de 2004.

1. Difícilmente el problema que ha dado lugar al presente recurso, la duda sobre la identidad entre la finca cuya inmatriculación se pretende y otra mayor de la que pudiera firmar parte y que aparece inscrita, pudo evitarse a la vista de lo escueto de la solicitud de información registral

previa, que tan solo la identificaba por su número en una vía pública, cuando la identificación de las fincas en el Registro se hace, además, por otra serie de datos, entre los que son esenciales la superficie y los linderos y que, lógicamente, deben constar en la petición de publicidad y cuya falta es motivo suficiente para devolverla (cfr. artículos 175.3 del Reglamento Notarial y 341 del Hipotecario).

2. Pero al margen ya de que carezca de base, por las razones expuestas, toda la argumentación de la recurrente centrada en un pretendido e injustificado cambio de criterio por parte de la registradora, la cuestión planteada, por su propia naturaleza, es más de hecho que jurídica, pues se trata en definitiva de desvanecer la duda sobre si la finca a inmatricular figura ya inscrita, sea de forma independiente o como parte de otra que lo esté, circunstancia que excluiría la posibilidad de su nueva inmatriculación (cfr. artículo 199 de la Ley Hipotecaria), para lo que se precisan unas comprobaciones y, en su caso, audiencia a los posibles afectados imposibles de desarrollarse en el marco del recurso gubernativo.

3. Es por ello que la solución a tal cuestión tiene su propio y específico cauce a través del procedimiento previsto específicamente para ella en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario, al que remite para las inmatriculaciones en virtud de título público el 300, y al que, en su caso habrá de acudir la aquí recurrente como tiene declarado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 2 de julio de 1980, 10 de febrero de 1992, 7 de marzo de 1994, 8 de mayo de 1998, 24 de abril y 7 de noviembre de 2000 y 11 de febrero de 2004).

Esta Dirección General ha acordado declarar no susceptible de recurso gubernativo la cuestión planteada.

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 2004.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2.

## 46

*RESOLUCIÓN de 24 de noviembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Fuenlabrada, don Agustín Rodríguez García, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cebreros, doña María-Belén Martínez Gutiérrez, a inscribir una escritura de liquidación de sociedad de gananciales y partición de herencia.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Fuenlabrada, don Agustín Rodríguez García, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Cebreros, doña María-Belén Martínez Gutiérrez, a inscribir una escritura de liquidación de sociedad de gananciales y partición de herencia.

### Hechos

#### I

El 31 de julio de 2003, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Fuenlabrada, D. Agustín Rodríguez García, se liquidó la sociedad de gananciales y partición de la herencia de D. Luis T. A.

#### II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Cebreros fue calificada con la siguiente nota: «Prevía calificación registral, conforme al Art. 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, he inscrito a favor de Adela F. H. y de sus hijos, doña María Jesús y don Luis Fernando T. F., en la proporción que consta en el título, con carácter privativo, por título de herencia, el dominio sobre dos terceras partes indivisas de la/s fincas comprendida/s en la presente escritura bajo el n.º 4, radicando en la demarcación de este Registro, inscrita/s donde indica el cajetín puesto al margen de la descripción de la/s misma/s; cuyo estado de cargas figura en nota simple que se acompaña. Al margen de la inscripción practicada se ha extendido nota de afección fiscal por 5 años. Desde este momento la Ley presume, a todos los efectos, que el derecho inscrito existe y pertenece a su/s titular/es en la forma determinada por el asiento practi-