

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, 31 de mayo de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registrador de la Propiedad de Conil de la Frontera.

13700 RESOLUCIÓN de 1 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Rodrigo Antonio Tena Arregui, contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de la entidad *Viasys Healhtcare Spain, S.A.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Rodrigo Antonio Tena Arregui, contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid don José María Méndez-Castrillón Fernández a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de la entidad «*Viasys Healhtcare Spain, S.A.*».

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Rodrigo Antonio Tena Arregui el 5 de abril de 2005, doña Lourdes A. M., en nombre de «*Viasys Healhtcare Spain, S.A.*», elevó a público acuerdos sociales de esta entidad (cese y nombramiento de miembros del Consejo de Administración, nombramiento de Auditor de Cuentas y cambio de denominación social). En esta escritura se expresa que dicha señora intervienen en su condición de apoderada del socio único de aquella sociedad, en ejercicio de las facultades que se le atribuyen en el poder que se reseña y del que, según afirma el Notario, resulta que tiene facultades para adoptar los acuerdos que se elevan a público, así como para certificar los mismos y elevarlos a público. Se elevan a público los acuerdos de que se trata, tomando como base la certificación del acta de decisiones del socio único, expedida dicha certificación por la señora compareciente, doña Lourdes A. M.

II

El 14 de abril de 2005 dicha escritura causó asiento de presentación en el Registro Mercantil de Madrid y fue objeto de calificación negativa el 19 de abril de 2005, con base, por lo que atañe a este expediente, en el siguiente fundamento de derecho: «La apoderada del socio único no puede certificar las decisiones de éste y elevarlas a público –Arts. 108 y 109.3 RRM–». En dicha calificación se advirtió expresamente del derecho a obtener una nueva calificación del documento por Registrador sustituto, así como del derecho a interponer recurso gubernativo.

III

El Notario autorizante de la escritura calificada, Don Rodrigo Antonio Tena Arregui, en escrito de 25 de abril de 2005, que tuvo entrada en el Registro el mismo día, interpuso recurso gubernativo contra la calificación denegatoria, en el que alegó: 1.º Que la calificación impugnada reitera la práctica registral de no fundamentar la calificación, haciendo caso omiso de la reiteradísima doctrina de esta Dirección General, que como superior jerárquico le obliga a ello (vid., por todas, la Resolución de 21 de febrero de 2005, con cita de la doctrina del Tribunal Supremo). Que la falta de fundamentación le deja en indefensión, si bien, con la finalidad de evitar dilaciones perjudiciales a los usuarios, solicita a esta Centro que resuelva, sin tener en cuenta cualquier argumentación que el Registrador pueda invocar en su informe; 2.º Que, respecto del fondo de la calificación, el defecto no puede sostenerse, según los artículos 109.3 y 108.1.2 del Reglamento del Registro Mercantil. Que cuando el socio único es una persona jurídica es evidente que sólo puede actuar a través de su representante, y un apoderado lo es. Que en ninguna norma se dice que ese

representante no pueda ser un apoderado y tenga que ser necesariamente un representante orgánico (si ese fuese el defecto alegado), lo que sería absurdo, especialmente a la vista del artículo 108.3 que permite con carácter general a los apoderados elevar a público. Que es cierto que el apoderado de la sociedad no puede certificar los acuerdos de los órganos colegiados de esa misma sociedad, pero aplicarle esta limitación al apoderado del socio único implica un salto lógico, ya que no hay identidad de razón (Unan cosa es que el apoderado de una sociedad X no pueda certificar los acuerdos de los órganos colegiados de la sociedad X, y otra cosa totalmente distinta es que el apoderado del socio único –Y– no pueda certificar la decisión del socio único de la sociedad X, cuando precisamente el artículo 109.3 le faculta para ello). Que el Registrador al calificar de la forma en que lo ha hecho incide en el error de confundir la certificación del acuerdo colegiado por la propia sociedad que lo adopta con la certificación de la decisión del socio, no por la sociedad afectada, sino por el propio socio; 3.º Que se observa la inconsistencia de la calificación a la hora de examinar sus consecuencias prácticas, en el caso, por ejemplo, de socio único que esté representado orgánicamente por un Consejo de Administración: si la decisión del socio único la toma un apoderado –algo cuya posibilidad nadie puede discutir–, si se mantiene que dicho apoderado no puede certificar dicha decisión –pese a que se le han dado facultades para ello– tiene que reunirse el Consejo de Administración para facultar a uno de sus miembros exclusivamente para certificar y elevar a público, pues por sí sólo el Secretario no está facultado para certificar un acuerdo que no es de su propio Consejo o Junta.

IV

El Registrador Mercantil de Madrid don José María Méndez-Castrillón Fernández emitió su informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escritos fechados el 27 y 28 de abril de 2005 (con entrada en este Centro el 4 de mayo).

En dicho informe expresa las razones en las que basa su calificación según los preceptos citados.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 311 de la Ley de Sociedades Anónimas; 127 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 18.1 del Código de Comercio; 18, 19 bis, 259, 274, 322, 323, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; artículos 62, 70, 71, 108.1 y 109.3 del Reglamento del Registro Mercantil; y las Resoluciones de 25 de enero de 2002, 23 de enero, 8 de febrero, 3 de marzo y 17 de noviembre de 2003, 3 de enero de 2004, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre, 10 de noviembre y 14 de diciembre de 2004 y 10 de enero de 2005, 1, 3, 4, 21, 22 y 23 de febrero de 2005, 5, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril de 2005, entre otras.

1. Se presenta en el Registro Mercantil una escritura por la que la apoderada de una sociedad que es el socio único de otra sociedad certifica y eleva a público determinados acuerdos sociales de esta sociedad unipersonal. El Registrador expresa su negativa a la práctica de la inscripción solicitada porque, a su juicio, «La apoderada del socio único no puede certificar las decisiones de éste y elevarlas a público –Arts. 108 y 109.3 RRM–».

2. Como cuestión formal previa, alega el recurrente que la calificación impugnada carece de suficiente motivación jurídica.

Debe recordarse una vez más que el informe del Registrador no es el cauce procedimental idóneo para incluir nuevos argumentos, para ampliar los ya expuestos en la calificación ni para expresar las razones por las que los preceptos meramente citados en ella han de impedir la inscripción. La aplicación de un mero principio de seguridad jurídica obliga a que el funcionario calificador exponga en su calificación la totalidad de los fundamentos de derecho que, a su juicio, impiden la práctica del asiento solicitado.

Es cierto que la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece la aplicabilidad a la calificación de los Registradores Mercantiles y de Bienes Muebles sólo de «La regulación prevista en la sección 5.ª del capítulo IX bis del Título V para los recursos contra la calificación del Registrador de la Propiedad», y en esa sección normativa se incluyen los artículos 322 a 329, pero no el referido artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Por otra parte, la Ley 24/2001 no ha introducido en el Código de Comercio un precepto análogo a este último en lo relativo al contenido de la calificación negativa (a diferencia de lo prevenido respecto del plazo de calificación y calificación por Registrador sustituto en caso de calificación extemporánea o negativa, en los nuevos apartados 4 a 8 del artículo 18 de dicho Código). Mas también es cierto que tratándose del Registro Mercantil, el contenido de la calificación negativa del Registrador es objeto de regulación únicamente regla-

mentaria (cfr. artículo 62 del Reglamento del Registro Mercantil), y ésta ha de ser interpretada a la luz de las nuevas disposiciones de la Ley Hipotecaria, en la medida en que no sean incompatibles con la regulación del Registro Mercantil (máxime si se tiene en cuenta que el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil se remite, en todo lo no previsto en su Título I –relativo, entre otros extremos, a la calificación y los recursos a que se refiere el capítulo IV– a la normativa hipotecaria en la medida en que resulte compatible. Cfr., también, artículo 329 de la Ley Hipotecaria).

Dicha integridad en la exposición de los argumentos sobre los que el Registrador asienta su calificación es requisito sine qua non para que el interesado o legitimado en el recurso (artículo 325 de la Ley Hipotecaria) pueda conocer en su totalidad los razonamientos del Registrador, permitiéndole de ese modo reaccionar frente a la decisión de éste.

Por eso, ya en las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de enero, 8 de febrero, 3 de marzo y 17 de noviembre de 2003, y 3 de enero de 2004 (según criterio reiterado en otras más recientes, como las de 14 de diciembre de 2004 y 1 de febrero de 2005, entre otras citadas en los «Vistos») se expresó que el contenido del informe del Registrador debía reducirse a cuestiones de mero trámite, pues ésta es la única finalidad del mismo, sin que quepa adicionar argumento alguno. Cabe añadir, en este punto, que el informe del Registrador tampoco debe utilizarse como réplica a los argumentos utilizados por el recurrente en su recurso y que, obviamente, no se constituye en una suerte de contestación a la demanda. Cuando este Centro Directivo se está refiriendo a cuestiones de mero trámite, quiere expresar que en dicho informe habrán de incluirse aspectos tales como: fecha de presentación del título calificado y las incidencias que hayan podido existir; por ejemplo, que dicho título se retiró para ser subsanado o para pago de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico sujeto a inscripción; fecha de calificación del título y de notificación a los interesados en éste, etc.

En la regulación anterior del recurso contra la calificación registral negativa (cfr. artículos 62, 70 y 71 del Reglamento del Registro Mercantil) el Registrador debía expresar en su nota de calificación, de forma sucinta y razonada, los defectos que atribuyera al título, de modo que el interesado podía interponer recurso en una especie de vía de reposición o reforma en la que, en los quince días siguientes, el Registrador emitía una decisión que, de mantener la calificación, era susceptible de recurso de alzada ante esta Dirección General. Según el citado artículo 70.3 en esa «decisión» el Registrador debía reflejar los hechos alegados y las razones en que se fundara el recurso y debía exponer los fundamentos de derecho en que basara su decisión. Así, al estar prevista la alzada ante este Centro Directivo, el recurrente podía alegar en esta fase lo que estimase oportuno a la vista de la argumentación jurídica del Registrador.

En cambio, según el nuevo sistema normativo (cfr. artículos 322 a 328 de la Ley Hipotecaria, redactados por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) no se establece un inicial recurso ante el Registrador con ulterior recurso de alzada ante esta Dirección General, sino que en aras de una mayor celeridad, se previene únicamente el recurso ante este Centro Directivo, de modo que en la calificación registral habrá de constar la íntegra motivación jurídica en que se fundamenta la calificación negativa.

Sobre el Registrador pesa el deber ineludible de motivar su calificación cuando es de carácter negativo, pues su consecuencia no supone sino la denegación de un derecho del ciudadano –inscripción del hecho, acto o negocio jurídico documentado en el título-. Por ello, deben exigirse al funcionario calificador, en orden al cumplimiento de su deber de motivar la calificación, las mismas exigencias y requisitos que a cualquier órgano administrativo y que se resumen, esencialmente, en dos: la denominada tempestividad (esto es, que sea oportuna en tiempo) y la suficiencia de la motivación ofrecida.

En consecuencia, el informe del Registrador no tiene ni debe tener por contenido defender la nota de calificación a la vista del recurso del Notario, exponiendo nuevos argumentos, pues con tal forma de actuar se está privando al recurrente del conocimiento íntegro de las razones por las que el funcionario calificador decidió no practicar el asiento solicitado.

En suma, el momento procedimental único e idóneo en el que el Registrador ha de exponer todos y cada uno de los argumentos jurídicos que motivan su decisión es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), sin que al emitir el referido informe deba motivar con fundamentos de derecho su decisión de mantener la suspensión o denegación de la inscripción, como si se tratara de una especie de recurso de reposición, de suerte que esta «decisión», a modo de segunda resolución, fuera susceptible de recurso de alzada. De ahí que, conforme al artículo 327, párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria, no sea la decisión de mantener la calificación lo que haya de notificarse a los interesados, sino únicamente la de rectificar dicha calificación con la consiguiente inscripción del título; y, según el párrafo octavo del mismo artículo, la falta de emisión en plazo del referido informe del Registrador no impide la continuación del procedimiento hasta su resolución.

La conclusión de cuanto antecede es que no pueden tenerse en cuenta las alegaciones del Registrador contenidas en su informe, en cuanto exce-

den del ámbito material propio de éste a tenor de la normativa vigente y de las reiteradas Resoluciones de este Centro Directivo.

Respecto del segundo requisito que ha de tener la motivación, esta Dirección General (cfr., por todas, las Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero de 2005), ha acotado qué debe entenderse por suficiencia de la calificación negativa.

El segundo requisito que ha de tener la motivación es su suficiencia; según esta Dirección General (cfr., por todas, las Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero de 2005), para acotar de modo definitivo qué debe entenderse por suficiencia de la calificación negativa, es de plena aplicación la jurisprudencia del Tribunal Supremo que ha interpretado tanto el artículo 43 de la venerable Ley de Procedimiento Administrativo, de 17 de julio de 1958, como el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En efecto, no se trata sólo de que la calificación sea un acto de Administración en el sentido ya expuesto, al ser el Registrador un funcionario público que presta una función pública, sino que es el mismo Legislador el que, tras la modificación operada en la Ley Hipotecaria, ha entendido que a dicho funcionario se le debe exigir el mismo deber y extensión en la motivación que a cualquier otro órgano administrativo. El hecho de que la Ley Hipotecaria no utilice la expresión empleada en el artículo 54 de la Ley 30/1992 –«Serán motivados, con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho»–, no obsta a que sea de aplicación dicho deber de motivación y con idéntica extensión, pues no otra es la interpretación adecuada que ha de darse a la expresión «... y la motivación jurídica de las mismas [causas impeditivas, suspensivas o denegatorias de la inscripción], ordenada en hechos y fundamentos de derecho» que utiliza el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Pues bien, el Tribunal Supremo entiende que la motivación y su suficiencia es exigible a toda Administración dado que es el único medio a través del cual el administrado –interesado en la inscripción– puede conocer si el órgano administrativo –Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles– sirve con objetividad a los intereses generales y con pleno sometimiento a la Ley según exige el artículo 103.1 de la Constitución (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de febrero y 23 de abril de 1990 y 13 de junio 1997).

En consecuencia, la motivación es necesaria para el debido conocimiento de los interesados y para la posible defensa de sus derechos; y la misma debe darse con la amplitud necesaria para tal fin, pues sólo expresando las razones que justifiquen la decisión, es como puede el interesado alegar después cuanto le convenga para su defensa. De otro modo, se abandonaría a dicho interesado en la manifiesta indefensión que está proscrita por el artículo 24.1 de la Constitución, también extensivo a las resoluciones administrativas (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 14 noviembre 1986, 4 noviembre 1988 y 20 de enero de 1998, así como la Sentencia del Tribunal Constitucional número 36/1982, de 16 de junio).

Es asimismo conocido que la motivación no exige un razonamiento exhaustivo y pormenorizado, sino que basta que las resoluciones permitan conocer cuales han sido los criterios jurídicos esenciales de la decisión, es decir, «la ratio decidendi» que la ha determinado (Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 1998 y de 28 de mayo de 2003); por ello, el Tribunal Supremo ha admitido como medio suficiente de motivación la remisión que el acto administrativo hace al expediente administrativo, cuando en el mismo obren los informes o dictámenes sobre los que se asienta el acto, y siempre que tales informes sean conocidos por el interesado cuando se le notifica el acto (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 1998).

Igualmente, y en lógica coherencia con lo expuesto, el Tribunal Supremo no ha admitido como medio de motivación la utilización de fórmulas convencionales, o la simple invocación al interés público o general o, mucho menos, la simple cita de unos preceptos legales sin el acompañamiento de la interpretación –exposición del razonamiento lógico que de ellos hace el órgano que dicta el acto–; pues, en tal caso, existiría una motivación formal o aparente, mas no una motivación material que es la exigida por el ordenamiento jurídico (Sentencias del Tribunal Supremo de 22 marzo 1982, 9 junio de 1986 y de 25 de mayo de 1998).

Aplicada la precedente jurisprudencia a la calificación recurrida se aprecia, sin más, que la misma no se encuentra debidamente motivada, ya que el funcionario calificador se ha limitado a citar unos preceptos reglamentarios, de suerte que no llega a proporcionarse al interesado razón lógica suficiente por la cual considera el funcionario calificador que la apoderada del socio único no puede certificar las decisiones de éste y elevarlas a público.

La inexistencia de motivación debería tener como lógica consecuencia la anulación de la calificación y la devolución del expediente al funcionario calificador, para que éste volviera a calificar el título presentado cumpliendo con la exigencia de motivación.

No obstante, el Tribunal Supremo ha admitido que el órgano competente para conocer del recurso pueda decidir sobre el fondo del mismo, cuando la integridad del expediente así lo permita (Sentencias de 3 de

octubre de 1988, 30 de diciembre de 1989 y 2 de marzo de 1991); todo ello, en aras de evitar una dilación innecesaria, con el consiguiente daño al interesado en la inscripción.

En conclusión, esta Dirección General, visto el expediente del recurso, entiende que procede resolver el fondo de la cuestión, sin tener en cuenta las alegaciones del Registrador contenidas en su informe, y estimar el recurso interpuesto por las razones que a continuación se expondrán.

3. Por lo que se refiere al fondo del asunto, el defecto no puede ser mantenido. Tratándose de sociedad unipersonal, el artículo 127 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada (aplicable a las sociedades anónimas conforme al artículo 311 de su Ley reguladora) establece que el socio único ejercerá las competencias de la Junta General, en cuyo caso sus decisiones pueden ser ejecutadas y formalizadas por el propio socio o por los administradores de la sociedad. Conforme a dicha norma legal, el Reglamento del Registro Mercantil reconoce como titulares de la facultad certificante y la de elevación a público de las decisiones del socio único consignadas en acta no sólo a los administradores de la sociedad sino también al propio socio único. Y a falta de norma que, para el caso de que el socio único sea a su vez una sociedad, obligue a la actuación de éste mediante sus representantes orgánicos, debe admitirse la posibilidad de que sea el representante voluntario de dicho socio único el que pueda actuar en nombre de éste en el ejercicio de las competencias certificante y de ejecución de acuerdos sociales que legal y reglamentariamente le son atribuidas al socio único.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la capital de la Provincia en que radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de junio de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid número XIII.

13701 *RESOLUCIÓN de 2 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan-Andrés Castaño Martín, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Salamanca n.º 2, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada D.ª María-Jesús Iglesias Sánchez, en nombre de D. Juan-Andrés Castaño Martín, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Salamanca n.º 2, D. Ildefonso Boyero González, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El 14 de noviembre de 2001, ante el Notario de Salamanca, D. Francisco Riba Soto fue otorgada escritura pública de compraventa por la que D. Antonio Domingo G. S. Y D.ª María Concepción Antonia B. P. venden a D. Juan Andrés Castaño Martín una finca en el término municipal de Florida de Liébana. El vendedor declara haber adquirido la finca de D. Esteban T. C., casado con D.ª Julita M. S., la cual la había adquirido por donación de su padre por escritura autorizada el 17 de agosto de 1971 ante el Notario D. Ignacio Sáenz de Santa María Tinturé.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Salamanca n.º 2 fue calificada con la siguiente nota: «Previa calificación del precedente documento, se suspende, la inscripción de la finca descrita en el, por el defecto subsanable, de falta de previa inscripción y no cumplirse los requisitos exigidos por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria para su inmatriculación, así como del 298 del Reglamento Hipotecario. Contra la presente calificación cabe interponer recurso ante la Dirección General de Registros y Notariado, conforme a lo dispuesto en el título XIV de la Ley Hipotecaria. Salamanca 22 de Marzo del 2004.—El Registrador. Fdo.: Ildefonso Boyero González.»

III

La Letrada D.ª María-Jesús Iglesias Sánchez, en nombre de D. Juan-Andrés Castaño Martín, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que se trata de un supuesto de inscripción en virtud de título público previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, pues se cumplen los requisitos previstos en dicho precepto y en el artículo 298 del Reglamento: a) Existe título de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria como hábiles para inscribir, y el título cumple los requisitos tanto de forma como de contenido que la ley exige; b) Que el transmitente acredita de modo fehaciente haber adquirido con anterioridad, hace 27 años, por lo que es imposible sospechar que su título se haya fabricado ex profeso para corregir la inscripción; c) Que se aporta la certificación catastral descriptiva y gráfica a nombre del transmitente, así como certificación de titularidad catastral a nombre del adquirente y solicitante de la inscripción. 2.º Que el Registrador no cumple el mandato establecido en el artículo 19 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento. Que se considera que no es necesario acta de notoriedad, pues existe un documento anterior que acredita la adquisición y fue aportado al Registro para la inscripción. En este punto hay que destacar la Resolución de 26 de abril de 2003. 3.º Que la finca descrita en el título se identifica de forma indubitada con la certificación catastral aportada, coincide la situación y linderos de la finca en ambos títulos y así mismo, en cuanto a la extensión coincide la descripción en el título adquisitivo del solicitante con la certificación catastral a nombre del transmitente.

IV

El Notario autorizante del documento informó que de la nota de calificación se deduce la plena eficacia y virtualidad del título calificado como tal y que las circunstancias que impiden su inscripción nacen estrictamente de los libros registrales.

V

El Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a la Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1227 y 1952 del Código Civil, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria, 298, 300 y 306 de su Reglamento, así como las Sentencias del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 (sala 3.ª), y 26 de enero de 1988 y 5 de marzo de 1991 (sala 1.ª).

1. Se presentan en el Registro, al mismo tiempo, dos escrituras: una, otorgada en 1977, por la que los cónyuges don Antonio G.S. y doña María Concepción A.B.P. compran una casa en determinado pueblo, calle del Concejal número 1, que mide treinta metros cuadrados; y la otra, autorizada en 2001 por la que los citados don Antonio y doña María Concepción venden una casa sita en el mismo municipio, calle del Concejal número 3, que mide sesenta metros cuadrados. En ambas casas tres de los cuatro linderos son comunes. En la segunda de dichas escrituras se dice que el título de adquisición fue la compra a doña Julita M.S. y en la primera comparece el esposo de dicha señora que vende como mandatario verbal de su esposa, sin que conste la ratificación de ésta.

El Registrador, entendiendo que se trata de dos fincas distintas, suspende la inmatriculación (ya que ninguna de ellas está inscrita) de ambas por no cumplirse los requisitos de los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, entre ellos el Acta de Notoriedad.

El interesado recurre alegando que se trata de la misma finca, y que la primera de las escrituras presentadas es el antetítulo suficiente para que el transmitente acredite la adquisición anterior, siendo la segunda el título inmatriculable, y que, probándose de manera fehaciente tal adquisición anterior, no es precisa el Acta de notoriedad.

Existen distintos motivos que impiden la inscripción: 1) Ser dudoso que se trae de la misma finca, dada la diferencia de superficie; 2) No valer el presentado como documento fehaciente porque se afirma que el que comparece es mandatario verbal sin que conste la ratificación y 3) Que, al no exhibirse la copia del antetítulo al Notario, el adquirente en la segunda escritura aceptó las manifestaciones de su vendedor, y, ahora, decir otra cosa es contrario a la doctrina de los actos propios y a la buena fe.

2. El primero de los defectos ha de ser confirmado. Dada la discordancia importante entre la descripción de la finca que sirve de título al transmitente y la que se transmite (sobre todo la diferencia de superficie), el primero de los documentos no puede servir de título para el segundo y, por ello la inmatriculación no es posible, a salvo la posibilidad del acta de notoriedad complementaria del título que se pretende inmatricular.

3. En cuanto al segundo de los defectos, la doctrina y la jurisprudencia han dudado de qué interpretación haya de darse a la expresión «documento fehaciente» que emplea el artículo 205 de la Ley. La redacción del