

que esta documentación aportada al expediente pudiera o no ser suficiente para subsanar el defecto, la misma no puede ser tenida en cuenta para la resolución del recurso desde el momento en que el Registrador no la tuvo a la vista al calificar. En efecto, el recurso debe limitarse a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, debiéndose rechazar toda pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. el artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmarse la nota del Registrador.

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 agosto de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

15477 *RESOLUCIÓN de 7 de agosto de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Víctor Fuentes Arjona contra la negativa de la registradora de la propiedad de Reinosa a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Reinosa, don Víctor Fuentes Arjona, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de esa ciudad a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

En escritura autorizada por el Notario de Reinosa, don Víctor Fuentes Arjona, con fecha 26 de septiembre de 2005, número 774 de protocolo, don Miguel Fernández García vendió a don Rubén Fernández García, una finca rústica en el término de San Miguel de Aguayo (Ayuntamiento del mismo nombre).

II

Presentada copia de la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Reinosa, fue calificada con nota del siguiente tenor literal: «Se suspende la inscripción del presente documento, que ha sido calificado conjuntamente (admisible tal como establecen diversas resoluciones de fecha 2 de octubre del 81, 11-10-85, 7-06-93, 25-07-98, 19-04-99) con las escrituras autorizadas el mismo día, números de protocolo 775 y escritura de agrupación número 776 (en cuya descripción de la finca resultante de la agrupación existe reducción de superficie), por los siguientes motivos: 1. La descripción de la finca que consta en la escritura (finca al sitio del Vallejo o Artúa con una superficie de 6.400 metros) es totalmente disconforme con la descripción que consta en el certificado catastral incorporado a la escritura (finca al sitio de Hondales con una superficie de 3.789 metros), existiendo por lo tanto dudas sobre la identidad de la finca (RDGRN de 22 de febrero de 2003); 2. En el supuesto de existir en la realidad una reducción en la superficie de la finca (tal como se deduce del contenido de la escritura de agrupación posterior número de protocolo 776): a) Deberá hacerse constar esta circunstancia en la descripción de la finca que consta en esta escritura de compraventa; al haber sido autorizada el mismo día la presente escritura y la escritura de agrupación reseñada, se deduce la existencia de un error en la escritura objeto de calificación, o bien de un error, en la descripción de la finca resultante de la agrupación descrita en el número 776 de protocolo; b) la disminución de cabida, debe de estar debidamente justificada, pues de no ser así, puede ser éste un medio para eludir las formas y sus garantías en la transmisión de personas a colindantes, y además, en ello, puede haber riesgo para terceros y fraude con la legislación del suelo y a la fiscal (Resolución de la Dirección General de 16 de junio de 2003); c) según dispone el número 8 del artículo 53 de la Ley 1319/96, en el supuesto de rectificación de la cabida de una finca registrada es necesario aportar certificado catastral descriptivo y gráfico y siempre que entre la descripción de la finca en el certificado y la que consta en el Registro pueda deducirse la identidad de las fincas.

Contra dicha calificación, puede recurrir en el plazo de un mes desde la notificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la forma señalada en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Conforme a lo previsto en el artículo 323 de la LH. Queda prorrogado el asiento de presentación por el plazo de sesenta días contados desde la

fecha de al última notificación de la calificación. Asimismo puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los artículos 19 bis y 275 de la citada Ley y al Real Decreto 1039/2003 en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación. Reinosa, 9 de noviembre de 2005.—La Registradora.—Firma ilegible.»

III

El Notario de Reinosa, don Víctor Fuentes Arjona, interpuso recurso contra la anterior calificación, alegando lo siguiente: a) El asiento de presentación de la escritura figura consolidado el 6 de octubre de 2005 y aportada la escritura el 21 de octubre, por lo que entre la presentación y la notificación de la calificación al Notario autorizante han transcurrido treinta y un días; b) La cuestión objeto de recurso tiene que ver con la decisión de la Registradora de la Propiedad de Reinosa de rechazar la inscripción de una escritura de compraventa, en la que la finca objeto de la misma se describe exactamente en los mismos términos que constan en el título previo y en el Registro de la Propiedad, en la que los interesados no llevan a cabo ninguna alteración de su superficie o cabida, ni se altera su situación física procediendo a actualizar los linderos de aquélla, por manifestación de los interesados conforme a lo dispuesto en el artículo 172 del Reglamento Notarial. Posteriormente, en el apartado relativo a la referencia catastral, se incorpora a la escritura un documento obtenido de la Oficina Virtual del Catastro (no un certificado), con la finalidad de consignar la referencia catastral; c) En una clara extralimitación registral, la funcionaria calificador altera el contenido de la escritura, declarando por su cuenta y riesgo un defecto de cabida, sin que conste ninguna manifestación de los interesados en este sentido. La Registradora podría haber denegado la constancia registral de la referencia catastral, por no estimarla acreditada, pero no puede atribuir a los comparecientes unas manifestaciones que no han realizado. Aunque en la escritura constaren esas expresiones, la calificador podría dudar del defecto de cabida y denegar la inscripción de la menor cabida, pero en todo caso, atendiendo a un elemental principio de seguridad del tráfico jurídico, debería inscribir la compraventa con la cabida inscrita (RDGRN 3 de enero de 2005); d) La funcionaria calificador, «parece» que aplica la inscripción de una finca ya registrada, las mismas normas que a la inmatriculación, determinando que se le producen dudas acerca de la identidad de las fincas, dudas que según reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado deben estar fundadas, lo que no ocurre en este caso, ya que se transmite exactamente la misma finca que consta en el Registro de la Propiedad; e) Estamos ante un negocio jurídico de compraventa perfectamente válido, que cumple todos los requisitos necesarios para el acceso al Registro de la Propiedad. Esa validez se desarrolla en dos planos diferentes: el del negocio (validez de fondo), que obliga al Notario a controlar la legalidad (más técnicamente, la juridicidad) de ese acto y de las disposiciones o estipulaciones que lo conforman y el de la forma (validez formal) para que ese acto o negocio documentado pueda ser exhibido por su titular como vehículo de expresión de una realidad jurídica, generar confianza en el mercado y producir los efectos legitimadores que la Ley asigna al título público. Cuando el Notario da fe de que lo otorgado se adecua al ordenamiento jurídico, emite una calificación jurídica que se impone legalmente frente a todos como acto de fe, como presunción legal de veracidad e integridad (artículo 17 bis LON, 1218 y 1219 CC), sólo cuestionable ante los Tribunales; f) Que la nota de calificación negativa de la escritura número 775 de protocolo, no ha sido objeto de recurso, puesto que ha sido revocada por el Registrador sustituto, en cuanto a la finca registral número 2.407, no pronunciándose el mismo en cuanto a la otra finca registral objeto de dicha compraventa (la 1.874), por estimar que se omitió su calificación negativa por la Registradora de la Propiedad de Reinosa, omisión que ha impedido interponer recurso gubernativo, por transcurso del plazo para su interposición. El Notario concluye su recurso solicitando sea admitido declarando que la calificación fue notificada fuera de plazo y ordenando la inscripción de la escritura calificada.

IV

Con fecha siete de febrero de 2006, don Víctor Fuentes Arjona, Notario de Reinosa, remite a este Centro Directivo un escrito a fin de acreditar que el recurso interpuesto por él contra la nota de calificación negativa de la Registradora de la Propiedad de Reinosa fue impuesto en el Servicio de Correos el 18 de enero de 2006 y no el día 31 de enero de 2006, como sostiene la Registradora de la Propiedad.

V

Con fecha ocho de febrero de 2006, la Registradora de la Propiedad emitió su informe en el que señala que tanto la calificación como la notificación de la misma ha sido realizada dentro del plazo legal, puesto que la escritura fue aportada el 21 de octubre, la calificación negativa realizada el

9 de noviembre y la notificación de la misma el 21 de noviembre, todo lo cual es conforme a lo dispuesto legalmente, puesto que la calificación ha sido realizada dentro del plazo de los quince días hábiles y la notificación de la misma ha sido realizada dentro del plazo máximo de diez días hábiles admitidos en el artículo 58.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 38 y 322 de la Ley Hipotecaria; los artículos 50, 51 y 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre; los artículos 38, 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre; el artículo 172 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 25 de junio de 2001, 6 de octubre de 2004, 19 de febrero de 2005, 5 de abril de 2005, 10 de octubre de 2005 y 24 de octubre de 2005.

1. Antes de entrar a enjuiciar el fondo del asunto, debe abordarse la objeción formal deducida por el recurrente relativa al plazo de calificación de la escritura presentada y su notificación, así como la referida al plazo de interposición del recurso.

Por lo que al plazo de calificación se refiere, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria según la redacción dado al mismo por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (vigente al tiempo de la calificación), determinaba que el plazo máximo para calificar sería de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación, añadiendo el artículo 322 que tratándose de calificaciones negativas deberían ser notificadas al presentante y Notario autorizante del título presentado, de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Por su parte el artículo 58.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, establece que toda notificación deberá ser cursada dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado, por lo que en el caso objeto de recurso, aportada la escritura el 21 de octubre de 2005, fue calificada el 9 de noviembre y notificada el 21 del mismo mes, cumpliéndose así los plazos legalmente establecidos (téngase en cuenta que de acuerdo con los artículos 109 del Reglamento Hipotecario y 48.1 de la Ley 30/1992, los días del cómputo deben ser hábiles).

Por lo que se refiere a la interposición del recurso, la Registradora no opone abiertamente su extemporaneidad, sino que se limita a exponer que se dedujo por el recurrente el 31 de enero de 2006; habiendo acreditado éste que la imposición del envío postal tuvo lugar el 18 de enero de 2006 [artículo 38.4.c) de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre], debe entenderse deducido dentro del plazo legal, pues en este caso el «dies a quo» es el de la notificación de la calificación por parte del Registrador sustituto (cfr. Resoluciones 6 de octubre de 2004 y 19 de febrero de 2005).

2. Por lo que al fondo del asunto se refiere, es necesario para su comprensión, poner de manifiesto las siguientes circunstancias fácticas:

a) En escritura de fecha 26 de septiembre de 2005, número 774 de protocolo, se vende una finca rústica que se describe de forma idéntica a la que consta inscrita en los libros registrales, a excepción de dos de sus linderos, que se actualizan por manifestación de los otorgantes.

b) En la misma escritura, al consignar su referencia catastral, se recoge la manifestación de los otorgantes acerca de la parcela y polígono catastral de la finca, reflejándose como referencia catastral de la finca vendida la correspondiente a esa parcela, por lo que resulta del correspondiente certificado obtenido por el Notario por medios telemáticos de la Oficina Virtual del Catastro. La superficie catastral de la finca no coincide con la manifestada en el título e inscrita en el Registro de la Propiedad, ni su titularidad se corresponde con el vendedor, circunstancia que es advertida por el Notario en la escritura.

c) Ese mismo día y por el propio Notario se autoriza una escritura de agrupación, con el número 776 de protocolo, en la que el comprador de la finca antes mencionada, la agrupa con otras compradas el mismo día, describiendo las fincas objeto de agrupación como constan en sus títulos y en el Registro, si bien, al describir la finca resultado de la agrupación, expresa en la misma una reducción de su cabida, atribuyéndole una superficie que coincide con la suma de las superficies catastrales de las fincas agrupadas.

3. El Registrador califica conjuntamente las tres escrituras, atribuyendo a la escritura número 774 de protocolo, que es objeto de este recurso, los siguientes defectos:

a) La descripción de la finca que consta en la escritura es totalmente disconforme con la descripción que consta en el certificado catastral incorporado a la misma, existiendo por lo tanto dudas sobre la identidad de la finca.

b) En el supuesto de existir en la realidad una reducción en la superficie de la finca (tal como se deduce de la escritura de agrupación) deberá hacerse constar esa circunstancia en la descripción de la finca que consta en la escritura de compraventa, y, además, esa disminución de cabida estar debidamente justificada.

4. El primer defecto debe ser revocado. La finca es descrita en la escritura de compraventa en la forma expresada en el título y coincidente con el contenido de los libros registrales, sin que pueda oponerse a su inscripción, el que se actualice por manifestación de los otorgantes, un dato meramente físico como es el nombre de dos de los titulares de las fincas colindantes, dato no amparado por los principios de legitimación y fe pública registral (cfr. artículos 38 de la Ley Hipotecaria y 172 del Reglamento Notarial). Cuestión distinta, no expresada en la nota de calificación, es que al consignar en el epígrafe correspondiente la referencia catastral en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, por remisión a la que resulte de una certificación catastral que se incorpora al título, la titularidad y superficie que en ella figure haga dudar al Registrador de si esa referencia catastral es la correspondiente a la finca objeto de venta (artículo 51.2), lo que, en su caso, acarrearía las consecuencias que se derivan de lo dispuesto en el artículo 53, pero no impedir la inscripción de la transmisión operada, ya que el apartado Tercero de ese precepto legal determina que la no constancia de la referencia catastral en los documentos inscribibles o la no aportación de los documentos acreditativos de la referencia catastral, no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, conforme a la legislación hipotecaria.

5. Tampoco puede ser mantenido el segundo defecto tal y como está expresado. Si bien como tiene reiteradamente proclamado este Centro Directivo (vid. por todas la Resolución de 24 de octubre de 2005) el Registrador puede sin duda tener en cuenta otros documentos presentados que afecten a la misma finca, para lograr un mayor acierto en la calificación, evitando así inscripciones inútiles e ineficaces, ello no puede llevarle a atribuir al título datos que no resultan de su contenido, ni hacer conjeturas o presuposiciones sobre la verdadera voluntad de las partes (cfr. Resoluciones de la esta Dirección General de 25 de junio de 2001, 5 de abril y 10 de octubre de 2005).

Así acontece en el caso objeto de recurso, en el que la Registradora hace una suposición acerca de la existencia de una disminución en la cabida de la finca por lo que resulta de la escritura de agrupación posterior, siendo que en la escritura de compraventa cuya inscripción se solicita, no se altera en absoluto la superficie de la finca y, en la escritura de agrupación, esa misma finca vuelve a describirse con idéntica superficie, expresándose la disminución de la superficie en la finca agrupada (por lo que puede suponerse qué parte se pretende atribuir de esa menor superficie a la finca en cuestión, pero no saberse con certeza porque el título no lo expresa) y en último término, siendo unas circunstancias que se ponen de manifiesto en la escritura de agrupación, debe ser en ella donde se viertan esos argumentos para rechazar su inscripción.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en los términos que resultan de los fundamentos expuestos.

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, 7 de agosto de 2006.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

15478 RESOLUCIÓN de 7 de agosto de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Silvia Agustina Cárcel, en nombre del Ayuntamiento de Jávea, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Jávea a practicar una anotación preventiva de embargo.

En el recurso interpuesto por doña Silvia Agustina Cárcel, en nombre del Ayuntamiento de Jávea, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Jávea don Andrés Colorado Castellary, a practicar una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

En mandamiento dictado el 15 de marzo de 2006, recaído en el expediente administrativo de apremio n.º 900980000000623042, seguido por la Unidad de Recaudación del Ayuntamiento de Jávea contra don D.V.H.G., se ordenó la anotación preventiva de embargo sobre determinada finca. En dicho mandamiento consta que la providencia de embargo ha sido notificada al deudor y a su cónyuge doña C.K.W. En el Registro de la Propiedad la finca figura inscrita a nombre de los cónyuges de naciona-