

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

12519 *RESOLUCIÓN de 4 de mayo de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Fernando Martínez Martínez, Notario de Algeciras, contra la negativa de don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador de la Propiedad de dicha ciudad número 2, a inscribir una escritura de compraventa y otra de obra nueva, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Fernando Martínez Martínez, Notario de Algeciras, contra la negativa de don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador de la Propiedad de dicha ciudad número 2, a inscribir una escritura de compraventa y otra de obra nueva, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 18 de mayo de 1992, mediante escritura pública otorgada ante don Fernando Martínez Martínez, Notario de Algeciras, don Michael Stoop, representado por don Antonio Ramos Argüelles, y don Pedro José Martínez Candela, reconocieron haber celebrado verbalmente, el día 27 de junio de 1984, un contrato por el que el primero, con idéntica representación, vendió al segundo un solar sito en el término municipal de Los Barrios. El día 22 de los mismos mes y año, en escritura pública autorizada por el mismo Notario, don Pedro José Martínez Candela, declaró haber construido sobre la finca antes mencionada una edificación, ocupando la totalidad del solar, compuesta de una vivienda unifamiliar y local comercial destinado a farmacia. Con dichas escrituras fueron protocolizados testimonios de la licencia de obras, concedida por la Comisión Municipal Permanente del Ayuntamiento de Los Barrios, en sesión de 13 de diciembre de 1984, por la que se autorizaba la construcción citada, y del certificado técnico final de obra, debidamente visado por el colegio profesional competente y fechado el día 15 de julio de 1985.

II

Presentadas las primeras copias de las anteriores escrituras en el Registro de la Propiedad de Algeciras número 2, fue calificada la de compraventa con la siguiente nota: «Conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, se suspende la inscripción del precedente documento por el defecto subsanable de existir duda fundada para el Registrador de que la finca que se pretende inmatricular esté comprendida dentro de la finca 306-N, obrante al folio 93 del tomo 957, libro 134 de Los Barrios, que fue permutada por don Michael Stoop con el excelentísimo Ayuntamiento de Los Barrios, mediante escritura otorgada en Los Barrios el 16 de enero de 1990, ante el Notario don Martín María Recarte Casanova. Dicha duda se acrecienta al no expresarse con claridad, solo con "hermanos Amores", el nombre y apellidos de las personas de quien adquiere el transmitente. No se solicita anotación preventiva y se comunicó al presentante la calificación desfavorable el 29 de septiembre de 1993. La precedente nota de calificación, previamente notificada al presentante, se hace constar con esta fecha al pie del título a solicitud verbal del mismo. Algeciras, 8 de octubre de 1993.—El Registrador, Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez».

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Con carácter previo: a) Que el artículo 298 del Reglamento Hipotecario no es aplicable al presente caso, pues de su propia letra resulta contraído a los «excesos de cabida» sin comprender los de inmatriculación que se rigen por los artículos 300 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Que así lo confirma la Dirección General que sólo ha relacionado ambos preceptos en casos como el contemplado en la Resolución de 9 de mayo de 1961, pero no a la inversa. Que, en cualquier caso, la duda del 298 citado ha de ser objetivamente fundada; b) Que no se entiende porque la expresión «hermanos Amores» hace crecer la duda del Registrador y c) Que el Registrador no tiene en cuenta para calificar otros elementos comprendidos en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. 2. Que la descripción de la finca registral número 306-N no resulta contradicha por la de la finca que se pretende inmatricular, ya que no coinciden ninguno de los datos descriptivos de ambas: a) ni en la extensión superficial; b) ni en los linderos; c) ni en ningún otro dato descriptivo. De lo que se desprende es que entre ambas fincas lo que existe es radical divergencia descriptiva. 3. Que si desde el punto formal y objetivo resulta la inaplicación del artículo 300 del Reglamento Hipotecario, desde el punto de vista sustantivo o de fundamento, la cuestión a la luz de lo expuesto, es aún más evidente. En el caso que se contempla la posibilidad de perjuicio está excluida por hipótesis: a) Ambos predios nada tienen en común, y ni tan siquiera colindan, y b) Lo que el Ayuntamiento adquirió es una «parcela de terreno» y a ello no le afecta el que se inmatricule otra parcela sobre toda la cual, al momento de inmatriculación, pero con anterioridad a la permuta del Ayuntamiento, y con licencia del mismo se ha construido un edificio compuesto de una vivienda y un local comercial. 4. Que la suspensión del asiento de inmatriculación no puede ampararse ni en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, ni en el artículo 300 del mismo Reglamento, por lo que se ha expuesto anteriormente.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1. Que al constituir la finca municipal una manzana completa, una finca que coincide con ella en los linderos calle Guadiana, por la izquierda y avenida de Andalucía, por la que tiene a su frente, parece necesariamente tiene que estar enclavada dentro de la misma, tal y como ocurre en la realidad, la farmacia está y resulta ello también en la escritura, haciendo esquina entre ambas calles. 2. Que ambas fincas eran propiedad de don Michael Stoop, sin que pueda contradecir la nota de calificación la diferencia de superficie entre las mismas, pues lo que parece ocurrir es que la finca a inmatricular puede estar enclavada dentro de la municipal, como se ha dicho. 3. Que la escritura de 22 de mayo de 1992, presentada con la calificada, acrecienta las dudas del funcionario calificador, en cuanto a que se pueda estar pretendiendo una doble inmatriculación. 4. Que la venta del señor Stoop al Ayuntamiento se produjo el 16 de enero de 1990; por tanto, el Ayuntamiento concedió la licencia de obra mucho antes de adquirir la finca, pudiendo incluso haberse modificado, a la fecha de su compra, la situación de la misma en cuanto a su parte construida, que no ha tenido acceso al Registro, hasta ahora que pretende inscribirse. 5. Que las «dudas fundadas» a que se refiere el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, pueden aplicarse a otras calificaciones registrales distintas a excesos de cabida, como las relativas a los supuestos de doble inmatriculación. Que la vía a seguir en este caso es la establecida en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario (Resoluciones de 23 de abril de 1991 y 26 de febrero de 1992). 6. Que hay que citar la Resolución de 6 de julio de 1993.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador fundándose en que está justificada a tenor del artículo 306 del Reglamento Hipotecario, la suspensión de inmatriculación solicitada.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones que se expresan en la interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 300 y 306 de su Reglamento, así como las Resoluciones de este centro directivo de 17 de septiembre de 1969, 16 de diciembre de 1983, 23 de abril de 1991, 10 de febrero de 1992 y 7 de marzo de 1994.

1.º El único problema que se plantea en el presente recurso es el de que, ante una inmatriculación por título público, cuando, por los datos descriptivos de la finca, el Registrador suspende la inscripción por tener duda fundada sobre si la finca cuya inmatriculación se pretende es parte de otra ya inscrita.

2.º Como ya dijo la Resolución de 7 de marzo de 1994, en este caso, el artículo 300 del Reglamento Hipotecario remite al 306 del mismo y, por ello, no cabe el recurso gubernativo, sino instar al Juez de Primera Instancia para que declare la inscribibilidad o no del documento,

Esta Dirección General ha acordado la devolución del expediente al recurrente para que pueda utilizar el procedimiento anteriormente expresado.

Madrid, 4 de mayo de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

12520 *RESOLUCIÓN de 5 de mayo 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Fole Torrón, contra la negativa de don Manuel Pérez-Batallón Pita, Registrador de la Propiedad de Lugo, número 1, a practicar la cancelación de determinados asientos, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Fole Torrón, contra la negativa de don Manuel Pérez-Batallón Pita, Registrador de la Propiedad de Lugo, número 1, a practicar la cancelación de determinados asientos, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 27 de junio de 1994, el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia resolvió no admitir a trámite el recurso gubernativo que interpuso don Antonio Fole Torrón, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Lugo número 1, denegando la cancelación de asientos a que se refiere la sentencia dictada por la Audiencia Territorial en el juicio de mayor cuantía número 24/75 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Lugo, por ser la nota recurrida de fecha 5 de enero de 1983, habiendo transcurrido con exceso el plazo de cuatro meses establecido en el artículo 113 del Reglamento Hipotecario. Por esta razón, el Sr. Fole, el día 1 de julio de 1994, solicitó personalmente del Registrador, la cancelación de los mismos asientos registrales y, en caso de no acceder, que califique por escrito denegando tal inscripción y que manifieste que tal solicitud era la primera y única que efectuaba. Este escrito no fue admitido en el Registro de la Propiedad y por ello el citado señor requirió notarialmente al señor Registrador, quien contestó negando ser aquella la primera y única solicitud, toda vez que había mediado otra en aquella fecha de 5 de enero de 1983 reiterada, el 2 de julio de 1990, y que estos extremos son corroborados mediante fotocopia de ambas notas de calificación, que se entregan para que consten en el acta autorizada por el Notario de Friol don José Ramón Entrena García, el día 11 de julio de 1994, en sustitución y para el protocolo del Notario de Lugo, don Mario Alfonso Calvo Alonso.

II

Don Antonio Fole Torrón, interpuso recurso gubernativo contra la anterior negativa, y alegó: Que insiste en que nunca hizo tal solicitud a título personal, ya que las anteriores se hicieron mediante mandamiento judicial y que, por tanto, tiene abierto el plazo del artículo 113 del Reglamento Hipotecario. Que la sentencia de la Audiencia Territorial de 10 de mayo de 1977, declaró que la finca litigiosa en aquel procedimiento era propiedad de don Antonio Fole Torrón, parte recurrente, desde el 20 de abril de 1960, debiendo ser cancelados los asientos registrales contradictorios de tal dominio, y con arreglo a esta sentencia se solicitó la cancelación y se denegó. Que, por último, se considera que el principio de calificación del Registro no entra en juego en el supuesto de mandato judicial, puesto que conforme al artículo 100 de la Ley Hipotecaria, sólo pueden calificar los Registradores en caso de duda sobre la competencia del Juez, supuesto que no se plantea en este caso, luego viene obligado a realizar la cancelación. Que así lo ha reconocido las Resoluciones de 19 de enero de 1877 y 29 de marzo de 1954, entre otras. Esta misma doctrina es la mantenida por el Tribunal Supremo.

III

El Registrador de la Propiedad informó que la interposición del recurso gubernativo es improcedente, por cuanto la calificación registral recurrida data de 5 de enero de 1983, sin que dentro del plazo de cuatro meses establecido en el artículo 113 del Reglamento Hipotecario, se hubiese entablado recurso alguno contra tal calificación. Que el título en cuestión fue presentado en este Registro por segunda vez, en el año 1990, dando lugar a nueva nota de 2 de julio de dicho año. Que incluso recientemente se hizo al Registrador que suscribe requerimiento notarial, el 11 de julio de 1994, reflejado en acta notarial.

IV

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia, confirmó la denegación de cancelación que al respecto hizo el Sr. Registrador, fundándose en lo alegado por éste.

V

El recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que si el recurso ha sido admitido a trámite es debido a que se ha interpuesto dentro del plazo legal. Que, por último, se entra a considerar la nota de calificación de 5 de enero de 1983, oponiéndose a los defectos que en ella constan.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 113 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de este centro directivo de 8 de noviembre de 1952, 5 de febrero de 1953 y 25 de marzo de 1987,

1. La única cuestión planteada en el presente recurso consiste en dilucidar si actúa correctamente el Registrador que se niega a la calificación de un documento por el hecho de que el mismo fue anteriormente presentado y objeto de denegación, sin que se interpusiera en su momento el recurso gubernativo en el plazo señalado en el artículo 113 del Reglamento Hipotecario.

2. El Registrador debe calificar un documentos tantas cuantas veces se presente el mismo, ya que los interesados están facultados para presentar los títulos en cuantas ocasiones lo estimen conveniente, debiendo, en todo caso, a solicitud del presentante, extender por escrito la nota de calificación, contra la cual, y, dentro del plazo previsto en el precepto reglamentario antes expresado, podrán interponer el recurso gubernativo,

Esta Dirección General ha acordado que el Registrador, ante la nueva presentación del título, debe calificarlo y extender la nota que estime pertinente, pudiendo entonces las personas legitimadas interponer el recurso gubernativo correspondiente.

Madrid, 5 de mayo de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia.