

MINISTERIO DE JUSTICIA

Fundamentos de Derecho

6913

RESOLUCIÓN de 11 de marzo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Redondela, don Fernando Olmedo Castañeda contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Puenteareas a inscribir una escritura de apartación.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Redondela, don Fernando Olmedo Castañeda contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Puenteareas, doña Ana Isabel Rodríguez Parada, a inscribir una escritura de apartación.

Hechos

I

El 8 de abril de 2005, don Fernando Olmedo Castañeda, Notario de Redondela, autorizó una escritura de transmisión, en concepto de apartación conforme al artículo 134 de la Ley de Derecho Civil de Galicia de una finca en la que comparecieron, como transmitente, don Eugenio Pérez Casal y como adquirentes los cónyuges, padres del anterior, don Eugenio Pérez Pereira y doña María Luz Casal Melón. De la finca se decía en la escritura que se desconocía su situación en el Registro de la Propiedad y en cuanto al título de adquisición se citaba la cesión que, por vía de mejora habían hecho al transmitente sus padres, los citados don Eugenio y doña María Luz, en escritura autorizada por el mismo Notario en el mismo día y con el número de protocolo anterior al de la escritura autorizada. Terminaba la escritura por solicitar de la señora Registradora la toma de razón de la finca.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad junto con la escritura otorgada el mismo día con el número anterior de protocolo como título fehaciente de la adquisición anterior, la Registradora suspendió la inmatriculación solicitada por: 1) Ser el título previo insuficiente para conseguir la inmatriculación al tratarse de una escritura otorgada el mismo día que el título inmatriculador con el número anterior de protocolo en la que los ahora adquirentes transmitieron al ahora transmitente y por lo tanto haber sido elaborado al sólo efecto de conseguir la inmatriculación (artículos 205 de la Ley Hipotecaria, 298 de su Reglamento y las Resoluciones de 12 de mayo de 2003 y 27 de julio de 2005); 2) No acompañarse certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos de total coincidencia con el título presentado (artículo 53 de la Ley 13/1996, de 13 de diciembre).

III

Don Fernando Olmedo Castañeda, Notario autorizante del documento calificado, recurrió la nota anterior haciendo referencia exclusivamente al primero de los defectos y alegó: 1) Los dos negocios jurídicos documentados se ajustan a la más perfecta legalidad y el Notario informante cumplió escrupulosamente con el deber de asesoramiento a las partes que reclamaron su ministerio adecuando su voluntad a la legalidad; 2) El fin prioritario de ambas escrituras no fue su registración, sino por motivos estrictamente personales que no pueden ni deben tratarse en sede de recurso gubernativo; 3) La causa se presume en todos los contratos; 4) Las escrituras públicas conllevan una presunción «iuris tantum» de legalidad de manera que la fe pública irradia sus efectos en dos capas o estratos del otorgamiento: en la de los hechos y en la del derecho; 5) En nuestro sistema actual no puede un Registrador de la Propiedad erigirse en funcionario con facultades para decidir y «sentenciar» que el título previo se ha elaborado única y exclusivamente para conseguir la inmatriculación ya que, además de no tener funciones jurisdiccionales, está decidiendo por sí solo la inexistencia de una causa lícita en dos negocios jurídicos perfectos.

IV

El 25 de diciembre de 2005 la Registradora emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Vistos los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento.

1. Se debate en el presente recurso acerca de la posibilidad de inmatricular una finca al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria a favor de quienes en la escritura aparecen como adquirentes cuando el título fehaciente de la adquisición anterior es una escritura autorizada por el mismo Notario en la misma fecha y aparecen como transmitentes los que ahora son adquirentes y como adquirente el que ahora es transmitente, que es el primer defecto apreciado en su nota por la Registradora y único recurrido por el Notario autorizante.

2. La inmatriculación de fincas en nuestra Legislación Hipotecaria está facilitada, de modo y manera que basta que el adquirente de una finca presente un título público donde conste su adquisición y se acredite la adquisición anterior de su transmitente mediante un documento fehaciente. Esta facilidad puede dar lugar a inmatriculaciones que perjudiquen a terceros, para lo cual el artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige la publicación de edictos a fin de que los que se sientan perjudicados actúen conforme a lo que a su derecho convenga. Sin embargo, no puede desconocerse que el sistema es permeable a la posibilidad de que el documento que incorpora la adquisición anterior sea en ocasiones elaborado ad hoc con la única finalidad de conseguir la inmatriculación, y que a veces surgen en el Registrador que ha de calificar sospechas de que efectivamente así se ha hecho. Sin embargo, las simples sospechas acerca de la realidad del negocio jurídico incorporado al documento fehaciente que acredita la adquisición anterior del ahora transmitente no pueden ni deben bastar para suspender la inscripción. Ahora bien, en este caso concreto en que el documento fehaciente lo constituye una escritura autorizada por el mismo Notario que autoriza el documento inmatriculador el mismo día en que éste se autorizó con el número anterior de protocolo y por las mismas personas, sólo que cambiando su condición de transmitentes y adquirentes, no cabe duda de que tanto el título inmatriculador como el documento fehaciente que incorpora la adquisición anterior no son más que transmisiones instrumentales a fin de crear una documentación aparentemente susceptible de conseguir la inmatriculación de la finca a favor de quienes dicen ahora ser sus propietarios sin disponer de título público de su adquisición y sin poder acreditar por medio de documento fehaciente la adquisición de quien a ellos les transmitió.

La limitación de los medios del Registrador a la hora de calificar no puede suponer tener que desconocer lo que paladinamente muestran sin sombra de duda los documentos que califica.

Esta Dirección General ha acordado que el recurso ha de ser desestimado y el defecto apreciado por la Registradora confirmado.

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, 11 de marzo de 2006.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Puenteareas.

6914

RESOLUCIÓN de 14 de marzo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Carlos Vicente Ferrer contra la negativa del registrador de la propiedad de Pilar de la Horadada, a extender las cancelaciones que derivan de un mandamiento de cancelación de cargas.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Carlos Vicente Ferrer contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Pilar de la Horadada, doña María José Esteban Morcillo, a extender las cancelaciones que derivan de un mandamiento de cancelación de cargas.

Hechos

I

El Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Orihuela tramitó autos de juicio de cognición, número 198/95, a instancia de la Señora Gil Hervás contra el señor Soguero Morales, en el que por mandamiento de 3 de febrero de 1997, se ordenó tomar anotación preventiva de embargo sobre la finca número 6223, inscrita a nombre del demandado