

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

como titular del pleno dominio. Al margen de dicha anotación, practicada bajo la letra A, de fecha 28 de febrero de 1997, se extendió, en virtud de mandamiento de 5 de mayo de 1999, nota marginal de expedición de certificación de cargas el día 2 de julio de ese año. Posteriormente, la anotación de embargo letra A fue prorrogada, en virtud de otro mandamiento del mismo Juzgado de 19 de febrero de 2001, causando la anotación letra B de fecha 1 de Marzo de 2001.

El 11 de abril de 2005, simultáneamente a la expedición de certificación de cargas y a la extensión de nota al margen de la anotación de embargo letra F, se canceló por caducidad la anotación letra A y su prórroga letra B. Quedaron subsistentes sobre la finca las anotaciones letra E y F, que ganaron rango por su orden.

El Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Orihuela, en los referidos autos n.º 398/95, dictó auto de adjudicación del remate de 22 de marzo de 2005, y dispuso expedir mandamientos al Registro de la Propiedad para la inscripción del dominio de la finca 6223 a nombre del adjudicatario, don José Carlos Vicente Ferrer, y para la cancelación de la anotación que había originado el remate y, en su caso, de todas las inscripciones y anotaciones posteriores. El testimonio del auto de adjudicación motivó la correspondiente inscripción de dominio a nombre del señor Vicente Ferrer, el día 7 de junio de 2005. El mandamiento de cancelación de cargas fue expedido el 10 de Mayo de 2005 y tuvo entrada en el Registro de la Propiedad el 25 de mayo del mismo año.

II

Con fecha nueve de junio de dos mil cinco, doña María José Esteban Morcillo, Registradora de la Propiedad de Pilar de la Horadada, extendió nota de calificación en los siguientes términos: «Vistos el mandamiento expedido por duplicado el día 10 de mayo de 2005 por doña Ana María Gallegos Atienza, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número dos de Orihuela, presentado en esta oficina causando el asiento 134 del Diario 32, del día 25 de mayo de 2005. Antecedentes de hecho: 1.—En el documento citado, previa aprobación del remate de la finca 6223 a favor de don José Carlos Vicente Ferrer, en procedimiento de Juicio de Cognición seguido en dicho Juzgado con el número 398/95, a instancia de María del Dulce Nombre Gil Hervás, contra Manuel Soquero Morales, se ordena la cancelación de la anotación de embargo que ha originado el remate y, en su caso, de todas las inscripciones y anotaciones posteriores incluso las que se hubieran verificado después de extendida la certificación prevenida en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 2.—De los antecedentes de este Registro de la Propiedad resulta lo siguiente: a)—La anotación de embargo practicada en dicho procedimiento fue la anotación letra A extendida con fecha 28 de febrero de 1997; b)—Dicha anotación fue prorrogada por cuatro años más por la anotación letra B, practicada el día uno de marzo de 2001, en virtud de mandamiento expedido el día 19 de febrero de 2001, que se presentó en este mismo Registro el día 21 del mismo mes. La anotación de prórroga se practica por tanto después de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que en su Disposición final novena da nueva redacción al artículo 86 de la Ley Hipotecaria. La Instrucción de 12 de diciembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en su apartado IV señala que las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad una vez en vigor la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, caducarán automáticamente una vez transcurrido el plazo por el que se haya ordenado la prórroga, computado desde la fecha de la anotación misma de la prórroga, pudiendo practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos; c)—La anotación de embargo letra A y su prórroga, anotación letra B, se cancelaron por caducidad de conformidad con el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, el día 11 de abril de 2005, al tiempo de practicar la anotación letra F de dicha finca y expedir simultáneamente certificación de cargas; d)—La finca 6223 aparece actualmente gravada con la anotación letra E a favor del Estado, practicada el día 23 de julio de 2004, a cuyo margen consta nota expresiva de expedición de certificación de cargas, y con la indicada anotación preventiva de embargo letra F a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, extendida el día once de Abril de dos mil cinco, a cuyo margen consta como antes se ha dicho nota expresiva de expedición de certificación de cargas y además con las afectaciones fiscales que constan en notas al margen de las anotaciones letras C, D, E y F, y al margen de la inscripción 3.º Fundamentos de derecho: Conforme a lo expuesto en el antecedente de hecho segundo y al amparo de lo dispuesto en los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 353 de su Reglamento, Instrucción de 12 de diciembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y la doctrina contenida en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de septiembre de 1987, 19 de abril de 1988, 7 de julio de 1989, 6 de abril de 1994, 7 de octubre de 1994, 9 de diciembre de 1999, 13 de julio de 2000, y 13 de noviembre de 2003, no ha lugar a la cancelación de las relacionadas cargas posteriores, habida cuenta de que el mandamiento se ha presentado en el Registro después de caducada la anotación origen del remate y

de su prórroga. La caducidad opera de modo automático, mejorando su rango las cargas posteriores. En su virtud procede denegar la inscripción solicitada considerando que el defecto apuntado tiene el carácter de insubsanable...»

III

Mediante escrito de fecha veinticinco de Julio de dos mil cinco, don José Carlos Vicente Ferrer, interpuso recurso gubernativo contra anterior calificación; destacando los siguientes argumentos:

a) Como consecuencia de lo ordenado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Orihuela, en autos número 398/95, se presentan el Registro de la Propiedad de Pilar de la Horadada, el correspondiente testimonio del auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas. Si bien se inscribe el primero, y así figura como titular de la finca registral 6223 el Señor Vicente Ferrer, se deniega la constancia el Registro del segundo. La Registradora contraviene con ello lo pedido por el Magistrado-Juez en una sentencia dictada en auto de carácter firme. Además no se eliminaron unas cargas existentes, contraídas por el antiguo propietario de la finca, como son las anotaciones de embargo letras E y F.

b) La Registradora ha procedido a sustituir al titular registral del bien y a eliminar la carga y embargo que figuraba en primera posición y que fue originadora del remate. Por el contrario, se dejan subsistentes unas cargas que nada tienen que ver con el adjudicatario, actual titular de la finca. No cabe aplicar una medida judicial en parte. El derecho a ser propietario lo ostenta el recurrente desde el momento de la adjudicación del bien en subasta pública. Entonces la finca sólo estaba gravada con la carga que motivó el remate. No existían en ese momento cargas posteriores.

c) Se solicita que la Registradora cumpla lo mandado por el Juez y cancele la anotación que originó el remate así como las anotaciones e inscripciones posteriores a ella, en definitiva, que se lleven a efecto las cancelaciones acordadas.

IV

Doña María José Esteban Morcillo, Registradora de la Propiedad de Pilar de la Horadada, emitió informe de fecha treinta de Septiembre de dos mil cinco, remitiendo los documentos relativos al recurso a esta Dirección General de los Registros y del Notariado.

V

Doña María José Esteban Morcillo, Registradora de la Propiedad de Pilar de la Horadada, remite a la Dirección General las alegaciones formuladas por Don Ramón Díaz del Olmo, parte beneficiaria de la anotación letra E, ante el Juzgado de lo Penal número uno de Guadalajara.

VI

Don José Carlos Vicente Ferrer remite a esta Dirección General un escrito de fecha treinta de Noviembre de dos mil cinco, por el que solicita que sea resuelto con urgencia el presente recurso dados los perjuicios que la falta de inscripción de la finca a su nombre le ocasiona.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 18 y 86 de la Ley Hipotecaria, los artículos 175 y 353 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1989, 6 de abril de 1994, 17 de marzo, 3 de octubre y 9 de diciembre de 1999, 13 de julio de 2000, 11 de abril de 2002 y 13 de noviembre de 2003.

1. El presente recurso tiene por objeto determinar si caducada una anotación preventiva de embargo trabado en autos pueden cancelarse, en virtud de lo acordado en los mismos, las cargas posteriores a aquella anotación, cuando el mandamiento correspondiente se presenta en el Registro una vez que tal caducidad se ha producido.

2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera «ipso iure», una vez agotado su plazo de vigencia (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquella anotación, y no pueden ya ser cancelados en virtud del mandamiento al que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que sólo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana.

3. Por lo que se refiere a la caducidad de la anotación preventiva de embargo, es preciso acudir a la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil, que en su Disposición Final Novena da una nueva redacción al artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Esta Dirección General de los Registros y del Notariado, en Instrucción de 12 de Diciembre de 2000, señaló que las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de un mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad una vez en vigor la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, caducarán automáticamente una vez transcurrido el plazo por el que se haya ordenado la prórroga, computado desde la fecha de la anotación misma de la prórroga, pudiendo practicarse sucesivas posteriores prórrogas en los mismos términos.

En el presente caso, la anotación preventiva de embargo que sirve de base al procedimiento fue prorrogada por cuatro años causando la correspondiente anotación de prórroga, en virtud de un mandamiento presentado en el Registro con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, quedando, por tanto, aquella sujeta a la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria. De este modo, transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación de prórroga, caducó automáticamente la anotación preventiva y se cancelaron por caducidad, conforme al artículo 353 del Reglamento Hipotecario, al tiempo de practicarse un asiento sobre la finca, la anotación de embargo y su prórroga.

Así, cuando el mandamiento de cancelación de cargas se presenta en el Registro ya han sido canceladas por caducidad la anotación que origina el remate y su prórroga. Los asientos posteriores mejoraron de rango y ya no pueden ser cancelados en virtud del mandamiento cancelatorio de cargas derivado del presente procedimiento ejecutivo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso gubernativo interpuesto, confirmando la nota de calificación recurrida.

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

Sr. Registrador de la Propiedad de Pilar de la Horadada.

6915 *RESOLUCIÓN de 15 de marzo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Javier Angulo Fernández frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid n.º 2 a inscribir el testimonio de una sentencia.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Javier Angulo Fernández frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid n.º 2, don Francisco Borruel Otín, a inscribir el testimonio de una sentencia.

Hechos

I

Por virtud de mandamiento de 8 de marzo de 2002 expedido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 34 de Madrid con referencia al Procedimiento Ordinario 358/2001, se ordena la inscripción registral de la mitad indivisa de la finca de referencia conforme a lo que resulta de la sentencia dictada por el mismo Juzgado el 30 de mayo de 2001, en la que se condenaba al demandado a indemnizar a la parte actora con una suma de dinero, valor correspondiente a la mitad indivisa de una finca, acordándose la inscripción registral de esa mitad indivisa, de la que son titulares los actores, a favor del demandado.

II

Presentado en el citado Registro el mandamiento, el Registrador, con fecha de 13 de enero de 2005, observó en el mismo los siguientes defectos: 1) La primera página de los dos ejemplares del mandamiento, así como las dos primeras del testimonio de la Sentencia últimas páginas del auto que se acompaña aparecen sin firmar y sellar (artículo 3 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 19 de abril de 1972); 2) Tanto el mandamiento, como el testimonio de la sentencia dicen que son firmes a efectos registrales, cuando de los propios documentos resulta la posibilidad de recurso contra ellos (artículo 82 de la Ley Hipotecaria y 174 de su Reglamento); 3) La

finca está inscrita respecto a doña María F. E. y don Luis F. E., sólo en cuanto a la nuda propiedad de una cuarta parte cada uno de ellos. El usufructo de la totalidad de la finca está inscrito a favor de persona distinta de las que han intervenido en el procedimiento (artículo 24 de la Constitución Española y 20 de la Ley Hipotecaria); 4) Respecto a don Javier Angulo Fernández se hace únicamente constar su D.N.I. y domicilio (artículo 9.4 de la Ley Hipotecaria y 51.9 de su Reglamento); No se manifiesta la existencia o no de arrendatarios de la finca (Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987 y 5 de noviembre de 1993).

III

Don Francisco Javier Angulo Fernández interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1) La descripción del título que dice no corresponde con la realidad, existiendo un error en lo que respecta al Juzgado que emite e interesa el mandamiento de inscripción; 2) No es preceptivo la firma tal y como se menciona, pues se dice que se trata de testimonio que concuerda fielmente con su original, que aparece firmado por el señor Secretario; 3) Resulta desacertada la alegación en lo que respecta a las personas que hayan tenido que intervenir en el procedimiento, no resultando legal la alusión al litis consorcio que se alega por éste; 4) Es irrelevante la mención de arrendatarios.

IV

El 4 de mayo de 2005 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 9, 19 bis y 20 de la Ley Hipotecaria, 51 y 434 de su Reglamento, 453 de La Ley Orgánica del Poder Judicial, 145 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los Reglamentos Orgánicos del Cuerpo de Secretarios Judiciales de 1988 y 2005, el artículo 241 del Reglamento Notarial y las Resoluciones de 19 de abril de 1972, de 30 de enero de 1980, y de 27 de diciembre de 1996.

1. Se debate en este recurso si es posible inscribir una finca a nombre del demandado en un procedimiento en el que, por allanamiento de éste, el fallo acuerda, tras condenarle a pagar una determinada suma de dinero a los demandantes, se practique aquella inscripción. Concretamente la sentencia condena al demandado a que indemnice a la parte actora en la cantidad de unos millones de pesetas, valor correspondiente a la mitad indivisa de determinada finca inscrita a nombre de los demandantes, debiendo distribuirse dicha indemnización por partes iguales entre los actores, acordándose asimismo la inscripción registral de esa mitad indivisa de la finca de la que son titulares los susodichos actores a favor del demandado.

Presentado en el Registro el mandamiento judicial ordenando se practique dicha inscripción, acompañado del testimonio de la sentencia, el Registrador apreció cinco defectos: que la primera página del mandamiento no está firmada ni sellada; que ni el mandamiento ni la sentencia son firmes; que el titular registral del usufructo no aparece como parte en el procedimiento; que faltan datos esenciales de la persona a cuyo favor ha de hacerse la inscripción; y que no consta la situación arrendaticia de la finca.

2. El primer defecto se refiere a la ausencia de firma y sello en la primera hoja del mandamiento. El artículo 3 de la Ley Hipotecaria exige que la documentación que produzca algún asiento en el Registro de la Propiedad tenga la condición de pública. La Resolución de 19 de abril de 1972 consideró que era suficiente, a fin de acreditar la autenticidad de un testimonio judicial, que todas las hojas estuvieran selladas y rubricadas por el Secretario Judicial. Sin embargo, ni la Ley Orgánica del Poder Judicial, ni la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni el Reglamento Orgánico del Cuerpo de Secretarios Judiciales, tanto en su redacción vigente en el momento de hacer la calificación como en su nueva redacción de 2005, ni siquiera la citada Resolución hacen de esta exigencia una condición necesaria para que el documento tenga la consideración de público a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Ello no implica desconocer que la ausencia de sello y rúbrica permite dudar de que la hoja u hojas que carecen de ellos podrían fácilmente haberse sustituido después de expedido el testimonio y no coincidir con las del documento original testimoniado. Sin embargo, en este caso, el Registrador, en su calificación, no expresa ninguna duda acerca de la autenticidad del documento y se limita a considerar la ausencia de sello y rúbrica como un defecto formal del mismo. Desde el momento en que la legislación no exige el cumplimiento de este requisito formal, éste sólo podría ser verdaderamente tal si el Registrador albergara alguna duda razonable acerca de la autenticidad de las hojas en las que no figuran sello y rúbrica. Como tales dudas no se expresan, ni hay razones para albergarlas, el defecto no puede ser mantenido y la nota, en este punto concreto, ha de ser revocada.

3. El segundo defecto se refiere a la necesidad de que, tanto el mandamiento como la sentencia, sean firmes. El Registrador da por hecho que la posi-