

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12448 *Resolución de 30 de julio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santander n.º 2, por la que se deniega la anulación y cancelación de una serie de inscripciones.*

En el recurso interpuesto por don G. M. S., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santander número 2, don Gerardo Muriedas Mazorra, por la que se deniega la anulación y cancelación de una serie de inscripciones a nombre a otro titular por entender que se ha producido una doble inmatriculación.

Hechos

I

El día 26 de marzo de 2012, don G. M. S. presentó un escrito, fechado el 22 de marzo de 2012, por el que solicitaba la anulación y cancelación de las inscripciones realizadas sobre la base del acta de notoriedad para la inmatriculación de fincas no inscritas instada por don F. V. M. S. M. ante la notaria de Renedo de Piélagos, doña María del Carmen López-Collado Cornago, el día 13 de septiembre de 2004, cerrada el día 11 de octubre del mismo año, por entender que se había producido una doble inmatriculación.

II

La referida solicitud fue objeto de la siguiente calificación negativa de fecha 12 de abril de 2012, notificada el día 16 del mismo mes, que se transcribe en lo pertinente: «Se deniega la inscripción conforme al artículo 298.3 párrafo 6.º del Reglamento Hipotecario que literalmente dice lo siguiente: «Los que se crean con derecho a la finca o parte de ella cuya inscripción se haya practicado conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, podrá alegarlo ante el Juzgado o Tribunal competente en juicio declarativo, y deberá el Juez ordenar que de la demanda se tome en el Registro la correspondiente anotación preventiva». Contra el presente acuerdo (...). Santander, a 12 de abril de 2012. El Registrador. (Firma ilegible)».

III

El día 3 de mayo de 2012 se solicitó calificación sustitutoria que correspondió a la registradora de la Propiedad interina de Castro Urdiales, doña Marta E. González San Miguel, en la que se procedió a ratificar la calificación desfavorable y fue emitida el 14 de mayo del mismo año.

IV

El día 15 mayo de 2012 don G. M. S. interpuso recurso contra la calificación, en el que alegó en esencia lo siguiente: que sus fincas llevaban inscritas diecisiete años; que el causante de don F. V. M. S. M. carecía de documento fehaciente de su previa adquisición; que no se debían haber inmatriculado las fincas a nombre de don F. V. M. S. M. por constar del mismo contenido del Registro que estaban previamente inscritas a nombre del recurrente, como se derivaría, a su juicio, de los artículos 37 y 38 de la Ley y 306 del Reglamento hipotecario, debiendo ser posible la rectificación, según entiende, vía artículo 217 de la Ley Hipotecaria.

V

Mediante escrito con fecha de 6 de junio de 2012, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1 párrafo 3.º, 8 párrafo 1.º, 38, 40, 82, 199. b), 205, 243 de la Ley Hipotecaria; y 298 y 313 de su Reglamento.

1. El recurso de don G. M. S. debe desestimarse puesto que todos los asientos practicados en los libros del Registro se encuentran bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud ex artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria. Ello determina que, a todos los efectos legales, se presuma que los derechos reales inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma que determina el asiento respectivo.

2. Los argumentos del recurrente son fácilmente refutables; que el causante de don F. V. M. S. M. careciera de documento fehaciente de su previa adquisición es lo que justifica que éste tuviera que acudir al acta notarial para la inmatriculación de sus fincas, y que, cumplidos todos sus requisitos y justificada la notoriedad, se procediera a abrirles folio a las fincas en el Registro de la Propiedad (artículos 8, 199 b), 205, 243 de la Ley y 298 del Reglamento Hipotecario).

3. Una vez abierto el folio a la finca, ésta tiene la misma consideración que cualquier otra aunque su inscripción tuviera una mayor antigüedad, por lo que es imperativo que la decisión acerca de cual de ellas prevalece, en caso de doble inmatriculación, la tome, a falta de acuerdo, la autoridad judicial (artículos 298 y 313 del Reglamento Hipotecario), cualquier otra solución generaría una indefensión intolerable en nuestro sistema.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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, 30 de julio de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.