

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

1484 *RESOLUCIÓN de 4 de enero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Francisco Javier Manso Alonso, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad n.º 2, de Segovia, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Javier Manso Alonso contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 2 de Segovia doña M.ª de los Ángeles Galto-Durán Rivera, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

En escritura autorizada por el Notario de Segovia don Julio Vázquez Velasco con fecha ocho de noviembre de dos mil seis, número 2.639 de protocolo, don Ovidio Montalvo Martín vendió a don Francisco Javier Manso Alonso una finca rústica no inmatriculada, perteneciente a la demarcación del Registro de la Propiedad número 2 de Segovia.

II

Presentada esta escritura, por segunda vez en el Registro de la Propiedad de Segovia número 2, fue calificada negativamente con la siguiente nota, que es la que constituye el objeto de este recurso:

Previo examen y calificación del precedente documento, se suspende la inscripción del mismo por el defecto, subsanable, de no coincidir la descripción de la finca con la que figura en el título previo, no pudiéndose identificar la misma dada la diferencia existente entre ambas descripciones, de conformidad con el párrafo 5.º del artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 3 de Febrero de 2003. Falta la previa inscripción de la finca a favor del transmitente (art. 20 de la Ley Hipotecaria), no siendo el título inmatriculable por no ajustarse a ninguno de los supuestos del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, ya que ni cuenta con antetítulo fehaciente en que se identifique la finca indubitadamente ni se acompaña acta de notoriedad acreditativa, a juicio del Notario autorizante, de que el transmitente era tenido por dueño de dicha finca. Hechos.-1.º) El precedente documento, consistente en una escritura otorgada ante el Notario de Segovia, don Julio Vázquez y Velasco, el día 8 de noviembre de 2006, número 2639, fue presentado en el Libro Diario de este Registro el día uno de diciembre del pasado año, habiendo sido calificado negativamente con fecha veinte de ese mismo mes y año, y retirado para subsanar defecto con fecha veintiocho de diciembre del pasado año. El documento ha sido reintegrado a esta Oficina con fecha veintiséis de enero del corriente año, en unión de los siguientes documentos: 1, copia autorizada del título previo; 2, certificación de defunción de don Ovidio Montalvo Manso; y 3, un informe del Ayuntamiento de Anaya, de fecha 8 de enero de 2007; 2.º) En dicha escritura se transmite una finca cuya descripción no coincide con la que consta en los títulos previos; Fundamentos de Derecho: Visto el párrafo cuarto del artículo 298.1 del vigente Reglamento Hipotecario, así como la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Nota-

riado de fecha 3 de Febrero de 2003, la Registradora que suscribe ha acordado: Suspender la inscripción del documento por el defecto señalado al principio de esta nota; no tomándose anotación de suspensión por no haberse solicitado expresamente.

A continuación se consigna la posibilidad de acudir a la calificación por el Registrador sustituto, así como los recursos que caben contra la nota.

III

Don Francisco Javier Manso Alonso, interpuso recurso contra esa nota de calificación en el que tras expresar los hechos que se han producido, alega los siguientes fundamentos de derecho: a).-El Registrador fundamenta en parte su negativa en la resolución de la Dirección General de tres de febrero de dos mil tres, la cual está referida a inscripción (que no inmatriculación) de excesos de cabida de fincas ya inscritas, sin que tenga que ver con el supuesto de inmatriculación de finca que ahora nos ocupa, a no ser que el Registrador este formulando con ello una conclusión analógica («in malam partem») mediante una interpretación extensiva cuyos límites quedan rebasados; b).-Tampoco es certera la calificación, al expresar que se ha incumplido el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, por cuanto este precepto reglamentario sólo exige la acreditación de la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente, lo que si se ha acreditado en este caso por aportación del título público previo, sin que sea aplicable (lo que parece que ocurre en este caso por inercia), el párrafo que en este número 1 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario introdujo el Real Decreto 1867/1998 de 4 de septiembre, el cual fue anulado por la sala tercera del Tribunal Supremo en sentencia de 31 de enero de 2.001, dejando vigente el párrafo quinto del número 3, carente de conexión con el anulado y al que el Registrador alude y utiliza en sustitución de aquel suprimido por el alto tribunal, en una interpretación extensiva que resulta inadecuada; c).-Por otro lado, el Registrador hace caso omiso del informe municipal presentado junto al título previo, en el que queda constancia de que la finca (tal y como se describe en ambos títulos) es la misma; d).-Finalmente el Registrador está incumpliendo (en sentido negativo) el principio de legalidad localizado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, cuando somete a calificación datos descriptivos de la finca, como la extensión y linderos de la misma que están excluidos de su función calificadora tal y como lo han declarado entre otras las sentencias del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 1987 y 15 de junio de 1989.

IV

Doña M.ª de los Ángeles Galto-Durán Rivera, Registradora de la Propiedad número 2 de Segovia, remitió el expediente a este Centro Directivo en unión de su informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 205 de la Ley Hipotecaria, 298 de su Reglamento y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de septiembre de 2002 y 18 de diciembre de 2003.

1. Se presenta en el Registro una escritura de compraventa de una finca no inmatriculada, describiéndose en ella en la forma en que aparece en el título del vendedor (escritura pública de donación otorgada catorce años antes) y con la descripción actualizada a la realidad y coincidente con la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora a la

misma escritura. La diferencia entre una y otra descripción, se circunscribe al paraje de situación, la superficie y tres de sus cuatro linderos. A la escritura se acompaña un informe del Ayuntamiento correspondiente al término municipal de situación de la finca, en la que se especifica que «la parcela 5082 del Polígono 1 de este término municipal, al sitio de Vereda de la Fuente» se corresponde actualmente con la misma finca al sitio del paraje de «La Pradera», y que en la misma se han hecho recientemente alineaciones y cesiones».

El Registrador, en la calificación que ha sido recurrida, suspende la inscripción del documento, por el defecto subsanable de no coincidir la descripción de la finca con la que figura en el título previo, no pudiéndose identificar la misma dada la diferencia existente entre ambas descripciones.

2. Según los documentos presentados al Registrador para su calificación, el título previo se refiere a una finca rústica de siete áreas, en tanto que la descripción actual que se pretende corresponda a la misma finca, se refiere a un terreno rústico de cuatro áreas y ochenta y cinco centiáreas; de los cuatro linderos, sólo coinciden ambas descripciones en uno de ellos y aunque el informe municipal trata de aclarar que se trata de la misma finca –aunque con cambio en la denominación del paraje de su situación–, no acaba de referirse directamente a la finca descrita en el título previo, sino que se limita a consignar que en la finca «se han hecho recientemente alineaciones y cesiones, lo cual parece apuntar a una posible configuración de la finca como urbana, cuando en el título de describe como rústica.

Dándose esas circunstancias fácticas, el recurso no puede prosperar, pues existiendo diferencias entre la descripción de la finca en el título previo y la que de la misma figura en el título inmatriculador, en términos tales que permitan albergar una duda razonable acerca de que se trate de la misma finca, no puede entenderse cumplido el requisito establecido tanto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria como, posteriormente, en el artículo 298 de su Reglamento, de la necesaria acreditación fehaciente por el transmitente de su adquisición de la finca o derecho con anterioridad a la fecha del título inmatriculador, por lo que para lograr la inscripción de ese segundo título, deberá ser complementado con el acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño prevista en el artículo 298-1 2.ª del Reglamento Hipotecario o realizar las oportunas rectificaciones en el título previo, por todos los que lo otorgaron o sus herederos o causahabientes (Vid. Resolución de 18 de diciembre de 2003).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 4 de enero de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

1485

RESOLUCIÓN de 5 de enero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Víctor Martínez Viana, contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 29, de Madrid, a practicar determinadas cancelaciones.

En el recurso interpuesto por don Víctor Martínez Viana contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 29 de Madrid, don Javier Stampa Piñeiro a practicar determinadas cancelaciones.

Hechos

I

Figura anotada en el registro una demanda solicitando la nulidad por simulación de una compraventa. Estimada la demanda, se presenta en el Registro testimonio de la Sentencia, así como mandamiento cancelatorio el tenor siguiente: «habiéndose declarado la firmeza ... por la que se declaraba nulo y sin ningún efecto el contrato de compraventa ... instrumentado... procede librar el correspondiente mandamiento a dicho registro a fin de que se proceda a la cancelación de las inscripciones que hubiera podido causar en el Registro de la Propiedad la finca antes mencionada». Habiéndose solicitado la cancelación de las inscripciones practicadas con posterioridad a la anotación el Juzgado declara no haber lugar por no ser un pronunciamiento de la Sentencia.

II

El Registrador califica los documentos con nota del siguiente tenor literal: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, que ha causado en esta oficina el asiento de presentación 122 del Diario 65, junto con un testimonio de la Sentencia relacionada en dicho documento, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, ha procedido a su inscripción, en el día de hoy, en cuanto a la cancelación de la inscripción 1.º de la finca que se dirá, al folio 197 del tomo 1646 del archivo, libro 527 de la sección 8.ª, finca número 21332 e inscripción 4.ª Se ha extendido al margen de dicha inscripción una nota de afección fiscal por el plazo de cinco años. Los asientos practicados gozan de la protección de los Tribunales y producen todos sus efectos, mientras no se declare su inexactitud. (artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria). Y SUSPENDIDA la cancelación de las inscripciones posteriores a la del título declarado nulo, por el que se inscribe, por no ordenarse tal cancelación. Contra citada calificación en la parte no inscrita puede interponerse recurso en el plazo de un mes desde la notificación, ante la DGRN en la forma que señalan los artículos 324 y siguientes de la L. H.; instar en el plazo de quince días siguientes a la notificación de la calificación, la aplicación del cuadro de sustituciones, previsto en el artículo 275 bis de la L. H., en la forma que determina el artículo 16 bis de dicha Ley (determinado dicho cuadro por la Resolución de 4 de julio de 2002 de la DGRN); e interponer cualquier otro recurso que estime oportuno. Conforme a la Ley Orgánica 15/1999, se informa que los datos de las partes se incorporan a los ficheros automatizados existentes en el Registro, conservándose con carácter confidencial, sin perjuicio de remisiones de obligado cumplimiento, para realizar las funciones propias de la actividad registral. La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro en cada momento. Madrid, 14 de marzo de 2007. El Registrador.

III

El interesado anteriormente expresado recurrió la calificación alegando que, habiéndose producido las inscripciones posteriores en virtud de títulos también posteriores a la anotación de demanda, la cancelación que se solicita es efecto de la eficacia de la propia cancelación, y que, al haber dejado sin efecto la anotación de demanda y vigente la inscripción posterior a la inscripción declarada nula, ha dejado el camino libre a un fraude, puesto que la anotación de demanda era la única defensa que tenía el recurrente.

IV

El Registrador emitió el informe preceptivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 727, 5.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 42.1.º y 257 de la Ley Hipotecaria, 198 de su Reglamento, la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2004 y las resoluciones de esta Dirección General de 15 de mayo de 1998 y 5 de abril de 2006.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si, no ordenando el Juez la cancelación de los asientos posteriores al declarado nulo como consecuencia de una demanda que fue anotada (siendo también posteriores los títulos en cuya virtud se practicaron las inscripciones), y ello, sin duda, por haberse omitido en el suplico de la demanda tal cancelación, no puede llevarse a cabo la misma, como alega el Registrador, o, por el contrario, ha de llevarse a cabo la misma pues, aunque no se ordene por el Juez, es consecuencia de la eficacia de la anotación misma.

2. Es cierto que el asunto no se habría planteado si la demanda hubiera solicitado la cancelación no sólo de la transmisión que se impugnaba, sino la de los asientos que se practicaran con posterioridad. Pero, si se tiene en cuenta que tales asientos y los actos dispositivos que los mismos recogen, fueron realizados con fecha posterior a la anotación, no existiendo tales actos dispositivos, por tanto, en la fecha en que se practicó la repetida anotación, es un excesivo formalismo exigir que se tenga en cuenta tal hipotética posibilidad en el momento de redactar la demanda. Y desde luego produce notoria indefensión cancelar la anotación de demanda y mantener vigente un acto dispositivo posterior del titular cuya inscripción se declaró nula.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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 enero de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.