

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

3603 *Resolución de 22 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 1 de Madrid a practicar la inscripción de un documento formalizado en Venezuela.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. G. M., en representación de doña A. G. G., contra la negativa del registrador de la Propiedad número 1 de Madrid, don Antonio Hueso Gallo, a practicar la inscripción de un documento formalizado en Venezuela.

Hechos**I**

El título objeto de calificación registral es un documento notarial formalizado en Caracas el 8 de julio de 2005, consistente en un documento de compraventa (con el título de «escritura de compraventa») en cuya virtud doña R. A. M. F. transmitía a doña A. G. G. la finca registral 24.896 del Registro de la Propiedad número 1 de Madrid, al que se incorpora una diligencia extendida por la notaria de la República Bolivariana de Venezuela Dra. Yelitza J. Malave T. En dicha diligencia la notaria, que además indica haber delegado en otra persona la presencia de lo que se califica como otorgamiento conforme con lo establecido en el artículo 29 del Reglamento de Notarías Públicas, afirma –entre otros extremos–lo siguiente: «El anterior documento redactado por el abogado: A. G. G., ... Fue presentado para su Autenticación y Devolución Presentes sus otorgantes dijeron llamarse: R. A. M. F. y A. G. G., mayores de edad, domiciliados en caracas, de nacionalidad: Venezolanos, de estado civil: ..., y titulares de las Cédulas de identidad número... respectivamente.... Leídoles el original ... los otorgantes expusieron: «su contenido es cierto y nuestras las firmas que aparecen el pie del instrumento». El Notario en tal virtud lo declara autenticado en presencia de los testigos...». En dicho documento notarial figura la legalización de la firma de la notaria y la apostilla de la Convención de La Haya de 5 de octubre de 1961.

II

Dicho documento fue presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid número 1 el día 17 de octubre de 2011; y, el 24 de octubre, fue objeto de calificación negativa por el registrador, don Antonio Hueso Gallo, en los términos que a continuación se transcriben: «Registro Propiedad n.º 1 Madrid. I. Hechos: Con fecha 17 del presente mes de octubre se presenta en este Registro de la Propiedad (número de entrada 2942/2011 y asiento de presentación 1.516 del Diario 106), documento autorizado en la República Bolivariana de Venezuela y su Distrito Capital en Caracas, que incorpora documento de compraventa de fecha 8 de julio de 2005, por el que doña R. A. M. F. transmite a doña A. G. G. la finca registral 24.896, piso en el patio situado en la planta cuarta, número cinco, de la casa en Madrid y su Calle general Díaz Porlier número ...

La mencionada finca registral está gravada con una hipoteca a favor de la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, constituida por doña R. A. M. F. en escritura autorizada en Madrid el 6 de noviembre de 2006 por el Notario de Madrid don Víctor Manuel Garrido de Palma, con el número 3.165/2006 de su Protocolo (Inscripción 3ª de la mencionada finca registral). Es preciso resaltar que en la escritura de constitución de hipoteca reseñada, doña R. A. M. F. comparecía representada por doña A. G. G., en uso del poder que le fue conferido en escritura autorizada el día 11 de diciembre de 2003 por doña Marta de Blas Mayordomo, Cónsul General Adjunta de España en Caracas.

II. Fundamentos de Derecho: Examinado dicho documento y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se deniega su inscripción por observarse los siguientes defectos:

1) La transmisión de bienes inmuebles exige para su inscripción en el Registro de la Propiedad escritura pública (Artículos 1280-1º del Código Civil y 3 de la Ley Hipotecaria), y el documento que se presenta para su inscripción no contiene más que un reconocimiento de las firmas en él estampadas y de que los intervinientes corroboran lo en él contenido, pero no existe fe de conocimiento ni juicio de capacidad, cuestiones esenciales para la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad.

2) Examinado el historial de la finca 24.896, objeto del documento que nos ocupa, y, concretamente, su inscripción tercera de hipoteca, debe aclararse, si conforme a éste último, doña R. A. M. F. transmitió el 8 de julio de 2005 a doña A. G. G. dicha finca, cómo en escritura autorizada el día 6 de noviembre de 2006, la transmitente en el documento que ahora se pretende inscribir y el objeto de la presente calificación, constituyó la hipoteca anteriormente reseñada y, además, representada por la adquirente en el referido documento.

Notifíquese el presente Acuerdo de calificación en la forma establecida por la Ley y Reglamento Hipotecario, haciendo saber que el interesado podrá:

A) O bien solicitar, en el plazo de quince días contados desde la notificación de la precedente calificación, que se proceda a una nueva calificación del documento por Registrador sustituto, con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto,...

B) O bien interponer recurso...Madrid, 24 de octubre de 2011. El Registrador».

III

El 25 de noviembre de 2011, doña M. D. G. M., en representación de doña A. G. G., interpuso recurso contra la anterior calificación, mediante escrito que tuvo entrada en el Registro en fecha 30 de noviembre de 2011, alegando, en síntesis, lo siguiente:

1.º En cuanto al apartado primero de la nota:

a) La escritura de compraventa presentada, y negativamente calificada, cumple con todos los requisitos de formalidad y solemnidad exigidos por nuestro ordenamiento jurídico, ya que se describen con claridad las necesarias circunstancias personales de cada uno de los intervinientes en el negocio jurídico, ambas partes se reconocen con la capacidad necesaria para la formalización, se identifica con absoluta claridad el objeto del contrato y sus condiciones y estipulaciones, y todo ello se reviste de la necesaria solemnidad con la intervención del notario interviniente, que da fe del cumplimiento de las prevenciones legales del país de otorgamiento, declarándose legalmente autenticado el documento suscrito.

b) El documento calificado, por lo que se refiere a la legislación española, contiene todas las prevenciones legales exigidas por el artículo 156 del Reglamento Notarial, en especial en cuanto a su apartado siete (fe de conocimiento e identificación) y ocho (se incluye expresamente en la escritura de compraventa que el notario expresamente legaliza y cuyas manifestaciones hace suyas).

c) Aunque en el documento calificado pudiera faltar alguna de las prevenciones exigidas por la ley española, algo que a su criterio no se daba, el documento presentado estaba debidamente legalizado con la apostilla de La Haya, lo que otorgaba al documento firmado toda la eficacia jurídica, incluida su inscripción en el Registro de la Propiedad.

2.º En cuanto al segundo apartado de la nota de calificación, la aparición en la escritura de hipoteca –como hipotecante– de la transmitente tan sólo obedeció a la exigencia por parte de la entidad financiera de que figurase como otorgante quien registralmente aparecía como titular; otorgamiento que fue realizado con conocimiento de

todas las partes intervinientes. Además, en nada afectaba a la validez y eficacia del documento cuya inscripción se pretende.

IV

Mediante escrito de 16 de diciembre de 2011 el registrador de la Propiedad don Antonio Hueso Gallo emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General. En dicho informe indica que, respecto del segundo defecto de la nota, simplemente solicitaba aclaración sobre los extremos que comprendía.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10.1, 11, 12.1, 608, 609, 1280, 1094 y 1462 del Código Civil; 3, 4, 18, 99, 100 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 1, 2, 4, 9 y 18 del Convenio de Roma de 19 de junio de 1980 (1980/934/CEE) sobre ley aplicable a las obligaciones contractuales; 1 y 4 del Reglamento (CE) 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales; artículos 33, 34, 36 y 127 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias n.º 391/06 de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, de 22 de noviembre de 2006; n.º 95/2011 de la Audiencia Provincial sección sexta de Alicante; n.º 208/2010, de 19 de octubre de 2010 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Santa Cruz de Tenerife.

1. Para la resolución de este recurso son relevantes los siguientes hechos:

1.º Se pretende la inscripción en el Registro de la Propiedad de un documento suscrito en Caracas (República Bolivariana de Venezuela) que recogía un contrato de compraventa por el que doña R. A. M. F. vendía a doña A. G. G. determinada finca situada en Madrid. Al final de dicho contrato de compraventa, y a continuación de las firmas de las partes contratantes, figura una diligencia notarial fechada en dicha ciudad el día 8 de julio de 2005 y que más adelante se detallará.

2.º En su calificación el registrador señala:

1) La transmisión de bienes inmuebles exige para su inscripción en el Registro de la Propiedad escritura pública (artículos 1280.1 del Código Civil y 3 de la Ley Hipotecaria), y el documento presentado no contiene otra cosa que un simple reconocimiento de las firmas en él estampadas y de que los intervinientes corroboran su contenido, pero no existe fe de conocimiento ni juicio de capacidad, cuestiones esenciales para la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad.

2) Examinado el historial de la finca mencionada, y concretamente su inscripción tercera de hipoteca, debe aclararse si, conforme a éste último, doña R. A. M. F. transmitió el 8 de julio de 2005 a doña A. G. G. dicha finca, cómo en escritura autorizada el día 6 de noviembre de 2006 la transmitente en el documento que ahora se pretende inscribir constituyó la hipoteca anteriormente reseñada y, además, representada por la adquirente en el referido documento.

3) La recurrente alega que el documento negativamente calificado cumple con todos los requisitos de formalidad y solemnidad exigidos por nuestro ordenamiento jurídico, pues se describen con claridad las necesarias circunstancias personales de cada uno de los intervinientes en el negocio jurídico, ambas partes se reconocen con la capacidad necesaria para la formalización, se identifica con absoluta claridad el objeto del contrato y sus condiciones y estipulaciones, y todo ello se reviste de la necesaria solemnidad con intervención del notario, que da fe del cumplimiento de las prevenciones legales del país de otorgamiento, declarándose legalmente autenticado el documento suscrito. Añade, además, que el documento calificado, por lo que se refiere a la legislación española, contiene todas las prevenciones legales exigidas por el artículo 156 del Reglamento Notarial y que, de faltar alguna de las prevenciones exigidas por la ley española, algo que a su criterio no se daba, el documento presentado estaba debidamente legalizado con la

apostilla de La Haya, lo que otorgaba al documento firmado toda la eficacia jurídica, incluida su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En lo relativo al segundo apartado de la nota de calificación, indica que la aparición en la escritura de hipoteca de la transmitente, como hipotecante, tan sólo obedeció a la exigencia por parte de la entidad financiera de que figurase como otorgante quien registralmente aparecía como titular; otorgamiento que fue realizado con conocimiento de todas las partes intervinientes, añadiendo además que en nada afecta a la validez y eficacia del documento cuya inscripción se pretende.

2. Entrando en el examen del primero de los defectos señalados en la nota de calificación, se pretende inscribir un documento otorgado en el extranjero (en concreto en Venezuela), que recoge un contrato celebrado en dicho territorio sobre un bien situado en territorio español, por lo que deben ser analizados los distintos aspectos concurrentes bajo el prisma del Derecho internacional privado, dada la dispersión de los elementos, reales y personales, de la relación jurídica en cuestión, a los efectos de determinar la legislación aplicable, pues, como ha señalado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 20 de enero de 2011), los Tribunales y autoridades españolas, incluidas las registrales, están obligadas a aplicar de oficio las normas de conflicto contempladas en el ordenamiento español (cfr. artículo 12.6 del Código Civil).

En primer lugar, para determinar la ley aplicable al contrato concluido, en lo que se refiere a los aspectos obligacionales del mismo *lex contractus*, la norma que debe ser tenida en cuenta por las autoridades españolas es el Convenio de Roma de 19 de junio de 1980 sobre ley aplicable a las obligaciones contractuales. Pese a que el mencionado Convenio ha sido sustituido por el Reglamento (CE) 593/2008, del Parlamento Europeo y del Consejo de 17 de junio de 2008, sobre ley aplicable a las obligaciones contractuales (Reglamento Roma I), en vigor para todos los Estados miembros con la excepción de Dinamarca, el propio Reglamento limita su aplicación a los contratos celebrados a partir del 17 de diciembre de 2009, fecha posterior a la del contrato que da origen al presente recurso. En cualquier caso, respecto del presente contrato las consideraciones que se expresan a continuación en relación con el Convenio de Roma resultan plenamente extrapolables al Reglamento Roma I, dada la similitud entre ambos textos, al menos sobre tales extremos.

El Convenio de Roma, igual que el Reglamento Roma I, tiene carácter universal (cfr. artículo 2 de ambos textos) por lo que, consecuentemente con ello, resulta aplicable aun cuando el ordenamiento designado por sus normas de conflicto sea el de un Estado no miembro de la Unión Europea. En el caso de los contratos cuyo objeto sea un derecho real inmobiliario, y siempre que las partes no elijan la *lex contractus* de forma expresa o implícita, deduciéndose de manera inequívoca del contrato o de las circunstancias concurrentes del caso, el artículo 4.3 del Convenio los somete al ordenamiento del Estado en el que se ubique el inmueble, a menos que de las circunstancias del contrato se desprenda que éste presenta vínculos más estrechos con otro ordenamiento [artículo 4.5; en términos muy similares artículo 4.1 c) en relación con el artículo 4.3 del Reglamento Roma I].

Ahora bien, la *lex contractus*, determinada según las normas de conflicto del Convenio de Roma, no regula la totalidad de las cuestiones que se pueden plantear en el marco del contrato. Así, por ejemplo, el propio Convenio de Roma establece en el artículo 1.2 a) su inaplicación a la capacidad de las personas físicas [artículo 1.2 a) del Reglamento Roma I], limitándose a recoger en su artículo 11 la llamada «excepción de interés nacional» (artículo 13 del Reglamento Roma I). La exclusión de la capacidad de las personas físicas del ámbito del Convenio de Roma o, en su caso, del Reglamento Roma I implica que el ordenamiento aplicable a esta cuestión deberá determinarse de acuerdo a las normas de conflicto de cada Estado. Por otro lado, una vez determinada la validez del contrato de acuerdo con la *lex contractus* designada por el Convenio de Roma, o por el Reglamento Roma I, deberán determinarse sus aspectos reales relativos al modo de adquisición del derecho real, su contenido y efectos, aspectos éstos excluidos del ámbito de la «*lex contractus*». De este modo, la norma de conflicto española que establece la ley aplicable

a estos aspectos reales será el artículo 10.1 del Código Civil español, según el cual: «La posesión, la propiedad y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, así como su publicidad, se regirán por la ley del lugar donde se hallen».

La ley del lugar de situación del inmueble (*lex rei sitae*) se aplicará al modo de adquisición de los derechos reales, como el momento de transferencia de la propiedad en una compraventa, el contenido del derecho real, los derechos subjetivos de su titular, los bienes sujetos al derecho real, la posibilidad y condiciones de inatacabilidad del derecho real, así como su publicidad. Así, para el Derecho Internacional Privado español, las exigencias para el acceso al Registro, se regirán por el ordenamiento del país de situación del inmueble. En este caso, y dado que el inmueble objeto de la transmisión se ubica en España, será el ordenamiento español, y no el venezolano, el que determinará los requisitos para entender completado el proceso de transmisión la propiedad.

3. Por lo anteriormente expuesto, la eficacia real jurídico-real y su publicidad registral se rige por la ley española. De modo que corresponde a nuestro ordenamiento, en aplicación de la norma de conflicto antes citada, establecer los requisitos necesarios para considerar válidamente transmitida la propiedad del bien inmueble, lo que implica que, pese a que el título que se pretenda inscribir pueda estar sometido, en sus aspectos obligacionales, a un ordenamiento diferente, su eficacia traslativa queda supeditada a los requisitos exigidos por el Derecho español para que opere el proceso de transmisión del dominio y demás derechos reales.

Y, dentro del proceso transmisivo, lo mismo cabe señalar en relación con la inscripción registral –al fin y al cabo, la cuestión planteada en el presente recurso–. Hay que partir del artículo 608 del Código Civil español, que dentro del Libro Segundo denominado «De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» regula los requisitos de acceso al Registro de la Propiedad, estableciendo:

«Para determinar los títulos sujetos a inscripción o anotación, la forma, efectos y extinción de los mismos, la manera de llevar el Registro y el valor de los asientos de sus libros, se estará a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria». Por tanto, el Código Civil atribuye la competencia exclusiva en la regulación y determinación de los títulos inscribibles, así como en cuanto a los requisitos formales de los mismos y sus efectos, a la Ley Hipotecaria.

En el ámbito de la regulación de la adquisición del dominio y de los derechos reales el Código Civil no se remite a la legislación notarial. Únicamente, en el ámbito de la «prueba de las obligaciones», dentro del Libro IV de las obligaciones y contratos, hay una remisión a la legislación notarial en el artículo 1217 del propio Código, al regular los documentos públicos a efectos de esa prueba de «obligaciones» diciendo que «los documentos en que intervenga Notario público se regirán por la legislación notarial». Pero tampoco dice que se trate de la «legislación notarial española», sino que lógicamente, ha de ser la «legislación notarial», correspondiente a la ley que regule las «formas y solemnidades del contrato», conforme al artículo 11 del Código Civil. En cambio, respecto a la remisión a la regulación de la Ley Hipotecaria, el artículo 608 del Código se refiere a la Ley Hipotecaria española, pues la publicidad registral de los inmuebles sitos en España se rige por la Ley Hipotecaria española, conforme al artículo 10 del Código Civil. La citada remisión del artículo 608 del Código Civil a la Ley Hipotecaria para determinar los títulos formales inscribibles y la forma y efectos de los mismos, nos lleva al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, para los documentos otorgados en España, establece que para que puedan ser inscritos los títulos traslativos del dominio deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos, forma que, por consiguiente, habrá de ser inexcusablemente observada. Y, referente a los documentos otorgados en país extranjero, al artículo 4 de la Ley Hipotecaria «También se inscribirán en el Registro los títulos expresados en el artículo segundo, otorgados en país extranjero, que tengan fuerza en España con arreglo a las leyes y las ejecutorias pronunciadas por Tribunales extranjeros a que deba darse cumplimiento en España, con arreglo a la Ley de Enjuiciamiento Civil». Este artículo se desarrolla por el artículo 36 del Reglamento

Hipotecario, básico para la resolución del presente expediente, que dispone «Los documentos otorgados en territorio extranjero podrán ser inscritos si reúnen los requisitos exigidos por las normas de Derecho Internacional Privado, siempre que contengan la legalización y demás requisitos necesarios para su autenticidad en España. La observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto podrán acreditarse, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable. (...) El registrador podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conociere suficientemente la legislación extranjera de que se trate, haciéndolo así constar en el asiento correspondiente».

El artículo 323 de la Ley de Enjuiciamiento Civil confirma lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley Hipotecaria sobre la fuerza en España de los documentos otorgados en el extranjero, pues no exige que el documento extranjero cumpla ningún requisito específico de la legislación notarial española, sino que simplemente se refiere a los requisitos tradicionales de la «fuerza en España» (que en el otorgamiento se hayan observado los requisitos del país en el que se otorgue, que contenga los requisitos de apostilla y autenticidad y que se hayan observado las normas de Derecho Internacional Privado sobre capacidad, objeto y forma, entendiéndose por probadas las declaraciones de voluntad, es decir, el hecho de haberse declarado la voluntad, pero no los requisitos). En este sentido, afirma la Sentencia n.º 391/06 de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, de 22 de noviembre de 2006, «La expresión «fuerza en España con arreglo a las leyes» recogida en el artículo 4 de la Ley Hipotecaria no puede interpretarse como sinónima de los requisitos formales y solemnidades exigidas al documento notarial español, pues el artículo 4 es diferente al artículo 3 (y 2 de la Ley Hipotecaria y 33 del Reglamento Hipotecario) de la propia Ley Hipotecaria, que se refiere exclusivamente a los documentos otorgados en España. Si el artículo 4 tiene algún sentido es por la diferencia con el artículo 3, pues en otro caso devendría completamente inútil, pues cada legislación notarial del país respectivo establece los requisitos y garantías de la dación de fe correspondientes. Es lógico, además, que con la expresión «tener fuerza en España con arreglo a las leyes» nos estemos refiriendo exclusivamente al ámbito de las normas de derecho internacional privado (viene plenamente confirmado también por el artículo 323 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), porque se trata de un precepto regulador de un supuesto de derecho internacional privado, cual es el documento otorgado en un país extranjero, y además se refiere a la fuerza de dicho documento extranjero en España, razón por la cual la fuerza la ha de dar la Ley que rige los requisitos de esos documentos en España, que son, precisamente, los artículos 8 al 12 del Código Civil y el Convenio de Roma. Así, en materia de capacidad ha de estarse a la ley de la nacionalidad, que en el caso de los otorgantes del documento de autos es la legislación alemana, y no la española, y respecto a ella es más conocedor el Notario alemán que el español. Respecto a la forma y solemnidad del documento ha de estarse a lo dispuesto en el artículo 11 del Código Civil, sin que sea requisito imprescindible que cumpla con las formas y solemnidades de la legislación española, pues dicho precepto permite atenerse a la ley del lugar de celebración del acto, salvo en los casos de negocios solemnnes como sería, por ejemplo, la donación de inmuebles. Respecto al estatuto real, ha de estarse al lugar de situación del bien, es decir, la legislación española. Y también es la legislación española la que rige la publicidad.» Y el documento extranjero cumple con el requisito de tener fuerza en España con arreglo a las leyes, según la antedicha sentencia, «cuando se adapta a las normas de derecho internacional privado, pues son las que regulan los requisitos del documento y del acto según las puntos de conexión establecidos en los artículos 8 al 12 del Código Civil y en el Convenio de Roma, sin que sean exigibles otros requisitos, formalidades o solemnidades, como serían las de la legislación notarial española, que por definición no son aplicables a dichos documentos, por no estar sometidos los notarios extranjeros a la normativa notarial española, ni tampoco limitarse la Ley Hipotecaria española a los documentos notariales españoles, dada la gran apertura del artículo 4 de dicha Ley. Todo ello se ve, con mayor nitidez si cabe, en el artículo 36 del

Reglamento Hipotecario, en cuyo último párrafo se instituye al Registrador como el órgano encargado del control de acceso al Registro de los documentos, correspondiéndole la «calificación» de los requisitos de la legislación extranjera sobre formas y solemnidades extranjeras y sobre aptitud y capacidad legal necesaria para el acto, distinguiendo entre la calificación registral de los documentos extranjeros a efectos de su inscripción y los dictámenes o medios de prueba sobre el derecho extranjero; por eso, reconociendo que los funcionarios públicos españoles no tiene obligación de conocer la totalidad del derecho extranjero, pero sí la de exigir que se aplique el mismo para que el documento tenga fuerza en España, prevé que por medio de una serie de informes de otros funcionarios españoles o del país de la legislación aplicable, se pueda acreditar y probar el derecho extranjero a efectos de la inscripción del título extranjero en el Registro de la Propiedad español.» Y prosigue la misma sentencia, citando a Lacruz, «respecto a la «legalidad de las formas extrínsecas del documento» (artículo 18 LH) rige la regla «locus regit actum» (artículos 11.1 del Código Civil y 36.3.º RH), pero al Registrador se le dispensa de calificarlas si reacredita su observancia con certificación del Cónsul español; respecto a la capacidad de los otorgantes (artículo 18 LH) está regida por la ley nacional de los mismos (artículo 9 del Código Civil), pero este requisito también puede ser igualmente acreditado mediante certificación del Cónsul español (artículo 36.2º RH); finalmente, queda el aspecto referido a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas» (artículo 18 LH), que deberá ser calificada conforme al artículo 4 LH en cuanto a la trascendencia real del acto, y 36.1 RH en relación con el 11.3º del Código Civil en cuanto a la licitud y permisión por las leyes españolas».

4. En el presente expediente, no se ha acreditado, ni resulta de la nota de calificación que la registradora conozca suficientemente la legislación extranjera dada la ausencia de fundamentación en los correspondientes preceptos de las leyes venezolanas, que el documento presentado tenga la consideración de documento auténtico o público en el país de su otorgamiento según su legislación notarial, o «ley que regula las formas y solemnidades del contrato» conforme al artículo 11 del Código Civil. Esto podría acreditarse por cualquier medio de los previstos en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario en el que se pruebe el contenido y vigencia del derecho extranjero (en los mismos términos se pronuncia el artículo 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

5. En cuanto al segundo defecto invocado en la nota no puede ser confirmado. La hipoteca fue constituida por el titular registral, legitimado para disponer según el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y cumpliendo plenamente el principio de tracto del artículo 20 de la Ley Hipotecaria que exige la previa inscripción para poder inscribir la hipoteca. La existencia de un documento de compraventa no inscrito no puede perjudicar al que confía en los pronunciamientos del Registro y adquiere un derecho, en este caso la hipoteca, de manera inatacable, artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Además, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria y la inexactitud, en caso de que existiese, debería solventarse conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria no siendo éste el procedimiento adecuado. En el presente caso, a mayor abundamiento, la persona que interviene en representación del hipotecante es el mismo adquirente en documento no inscrito, posible perjudicado y todavía no propietario con carácter inatacable (en proceso de adquirir plenamente).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar parcialmente el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 22 de febrero de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.