

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

6997

RESOLUCION de 7 de marzo de 1994, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Luciano Martínez Moreno contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 16 de Madrid a inmatricular una finca.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Luciano Martínez Moreno contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 16 de Madrid a inmatricular una finca.

Hechos

I

El 14 de febrero de 1989, mediante escritura otorgada ante el Notario de Pinto, don Miguel Rubio Otaño, doña Narcisa Moreno López vendió a don Luciano, don Luis, doña María Isabel y doña Mercedes Martínez Moreno una casa sita en Madrid en la calle Potasa, número 3. En dicha escritura, manifiesta la vendedora que le pertenece la finca en cuestión por haberla comprado a don Vicente Carballar, careciendo de título escrito.

II

La referida escritura fue presentada dos veces en el Registro de la Propiedad número 16 de Madrid acompañada de fotocopia de certificación catastral de donde resulta que la finca objeto de la venta aparece a nombre de la vendedora. La presentación de la escritura se realiza a los efectos de proceder a inmatricular la finca conforme al procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. En ambas ocasiones, el Registrador extendió sendas notas del siguiente tenor literal: «Denegada la inscripción del documento que precede por cuanto la finca en Madrid, calle Potasa, número 3, está comprendida en los límites de la finca 4636 a los sitios de la Algarrada y El Cañuelo con una superficie de 13.212.050 metros cuadrados, inscrita en 1927 a nombre de don Juan José Martínez Seco, que luego vendió a don Vicente Carballar Rodríguez y don Miguel Sallas Jiménez y de las que se han practicado varias segregaciones. Por ser insubsanable este defecto no procede tomar anotación preventiva de suspensión. Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de cuatro meses a partir de hoy. Madrid, 29 de abril de 1981.—El Registrador».

III

Uno de los compradores, don Luciano Martínez Moreno, recurrió gubernativamente contra la anterior calificación, argumentando: Que la nota del Registrador se trata simplemente de una afirmación gratuita carente de justificación; que no prueba en modo alguno que la finca que se pretende inmatricular esté incluida en la que manifiesta el Registrador; que la titularidad real de la vendedora es pública y notoria en la zona habiendo sido poseída la finca por ella y por sus hijos durante cuarenta años; que la certificación catastral corrobora la titularidad de la vendedora, y que, en consecuencia, por concurrir todos los requisitos prevenidos por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, se halla ajustada a Derecho la inmatriculación solicitada.

IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: Que de los libros del Registro resulta que la finca que se pretende inmatricular procede de

otra mayor previamente inscrita, y respecto de la que se han hecho sucesivas operaciones registrales (segregaciones y agrupaciones), las cuales —unidas a la transformación de fincas rústicas en urbanas, al trazado de nuevas calles y al cambio de nombre de éstas— inducen a una cierta complejidad en la identificación de las fincas de la zona, pero no en cuanto al hecho de su primer acceso al Registro; que lo que sucede es que ha habido una interrupción del tracto registral, supuesto para el que la legislación hipotecaria arbitra medios como el expediente de dominio o el acta de notoriedad, medios más apropiados; que sólo cabe utilizar el procedimiento del artículo 205 de la Ley Hipotecaria cuando el Registrador tiene certeza absoluta de que la finca no se encuentra inmatriculada, lo que no sucede en este caso, sino todo lo contrario, es decir, se tiene la certeza de que en esa zona no existe finca alguna sin matricular; y, por último, que la certificación catastral nada prueba acerca de la titularidad registral. El informe se acompaña de fotocopia de los asientos registrales relativos a las fincas de referencia.

V

El Notario, en sucinto informe, indica que la escritura de venta se autorizó en base al artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298-3.º Reglamento Hipotecario para la inmatriculación de la casa, dado que se encuentra catastrada a nombre de la trasmiteante.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en que del informe de éste y de las certificaciones registrales aportadas resulta que la finca que se pretende inscribir está incluida en superficie ya inscrita, circunstancia que impide que obre el procedimiento de inscripción permitido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria pues el título público no opera si está inscrita el mismo derecho a favor de otra persona.

VII

El señor Martínez Moreno apeló el Auto del Presidente basándose en idénticas razones que las vertidas en su escrito de instancia.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

1. Por el presente recurso se pretende la inmatriculación de una finca en virtud de un título público de adquisición a pesar de que el Registrador denegó la inmatriculación por estimar que la superficie de dicha finca se encuentra ya inscrita a favor de persona distinta. Esta concreta cuestión de hecho no puede ser decidida en este recurso, sino que debe ser planteada por el interesado ante el Juez de Primera Instancia del partido conforme a lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario y es a él a quien entonces incumbe resolver si es o no inscribible el documento presentado.

2. Ahora bien, sí procede decir desde este centro directivo que la calificación negativa procedente no es la de denegación sino la de suspensión, no sólo porque conforme al artículo 306 del Reglamento Hipotecario pueda haber anotación preventiva, sino también porque, dados los resultados que según el Registrador arroja el Registro sobre la finca en cuestión, podría tener aplicación al título de adquisición presentado lo dispuesto en el artículo 105 del Reglamento Hipotecario.

La Dirección General ha acordado revocar el Auto apelado y modificar la Nota en los términos que se desprenden de las consideraciones anteriores.

Madrid, 7 de marzo de 1994.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.