



Roj: **SAP PO 366/2007 - ECLI:ES:APPO:2007:366**

Id Cendoj: **36038370012007100093**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Pontevedra**

Sección: **1**

Fecha: **14/03/2007**

Nº de Recurso: **143/2007**

Nº de Resolución: **152/2007**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **MANUEL ALMENAR BELENGUER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION **NN**. 1

PONTEVEDRA

SENTENCIA: 00152/2007

APELACIÓN CIVIL

Rollo: 143/07

Asunto: Juicio Verbal

Número: 611/06

Procedencia: Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Pontevedra

Magistrados

D. Manuel Almenar Belenguer

Dña. María Begoña Rodríguez González

D. Francisco Javier Menéndez Estébanez

LA SECCIÓN PRIMERA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE PONTEVEDRA, CONSTITUIDA POR LOS

MAGISTRADOS EXPRESADOS CON ANTERIORIDAD,

HA DICTADO

EN NOMBRE DEL REY

LA SIGUIENTE

SENTENCIA NUM. 152

En la ciudad de Pontevedra, a catorce de marzo del año dos mil siete.

Visto el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia pronunciada en los autos de juicio verbal seguidos con el núm. 611/06 ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Pontevedra, siendo apelante la demandada ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO, representada y asistida por la Abogacía del Estado, y apelado el demandante D. Jesús María , representado por el procurador Sr. Lema Maquiera y asistido por sí mismo.

ANTECEDENTES DE HECHO

Se aceptan los antecedentes de hecho de la sentencia recurrida, y, además

PRIMERO.- Con fecha 20 de octubre de 2006, el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Pontevedra pronunció en los autos originales de juicio verbal de los que a su vez dimana el presente rollo de apelación, sentencia cuya parte dispositiva, literalmente copiada, decía:



"Que estimando parcialmente la demanda presentada por el Procurador Don José Lema Maquiera, en nombre y representación de Don Jesús María , contra la ADMINISTRACION GENERAL DEL ESTADO, debo declarar que la escritura autorizada por el demandante el 8 de abril de 2005, con el número 602 de su protocolo, produce todos sus efectos, en concreto, el de acceso al Registro de la Propiedad, mientras no se declare lo contrario en el procedimiento que corresponda ante la Jurisdicción ordinaria, sin efectuar especial imposición de las costas procesales."

SEGUNDO.- Tras ser notificada a las partes, por la representación de la demandada se anunció en tiempo y forma la interposición de recurso de apelación contra la meritada sentencia, recurso que se formalizó mediante escrito presentado el 27 de noviembre de 2006 y por el que, tras alegar los hechos y razonamientos jurídicos que estimó de aplicación, terminaba suplicando que se tenga por interpuesto, en tiempo y forma, recurso de apelación, y, previos los trámites legales, se dicte sentencia por la que, estimando el recurso en su totalidad, se declare no haber lugar a la estimación de la demanda.

TERCERO.- Admitido a trámite el recurso interpuesto por la parte demandada, se dio traslado a la demandante, que se opuso al mismo en virtud de escrito presentado el 19 de diciembre de 2006 y en virtud del cual, con cita de los hechos y razonamientos jurídicos que consideró de aplicación, interesó que se dictara sentencia por la que se desestime el recurso y se confirme la de instancia, tras lo cual, con fecha 15 de febrero de 2007 se elevaron los autos a esta Audiencia, turnándose a la Sección 1ª, donde se acordó la formación del oportuno rollo y se designó ponente al magistrado Sr. Manuel Almenar Belenguer, que expresa el parecer de la Sala.

CUARTO.- En la sustanciación del presente recurso se han observado todas las prescripciones legales que lo regulan.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan los razonamientos jurídicos contenidos en la sentencia objeto de recurso y que esta Sala comparte y tiene por reproducidos para evitar inútiles repeticiones.

PRIMERO.- Son antecedentes fácticos de interés para la resolución del recurso los siguientes:

1º Con fecha 8 de abril de 2005, los cónyuges D. Fermín y Dña. Verónica , en su condición de dueños, en pleno dominio, de una finca que se describe como "casa de planta baja y planta alta, ambas a vivienda de ciento diez metros y noventa decímetros cuadrados por planta, con el terreno unido forma todo una sola finca señalada con el número NUM000 del BARRIO000 , en la parroquia de Frades, municipio de Mondariz (Pontevedra), de doscientos cincuenta y cinco metros cuadrados de superficie. Linda: por el Norte, con Doña Luis Enrique ; por el Sur, con carretera; por el Este, con Doña Verónica ; por el Oeste, con Don Fermín y Doña Verónica ", otorgaron ante el Notario de Redondela, D. Jesús María , escritura pública de pacto sucesorio de mejora, con entrega de presente de bienes, en virtud de la cual transmitieron por dicho concepto a su hijo D. Narciso la mencionada finca; dicha escritura llevó el número de protocolo NUM001 .

2º Acto seguido, en la misma fecha y con el número de protocolo siguiente, es decir, el nº NUM002 , el referido Notario autorizó una segunda escritura de apartación, por la que D. Narciso , invocando como título el de la cesión que, por vía de mejora, le habían hecho sus padres en la escritura anterior, transmitió conjuntamente a sus padres D. Fermín y Dña. Verónica , que expresamente la aceptaron con carácter ganancial, en concepto de aportación conforme al art. 134 LDCG vigente en la data del otorgamiento, el pleno domicilio de la finca descrita, perdiendo en consecuencia los aceptantes, de forma definitiva, su condición de legitimarios en la herencia de su hijo, el apartante, cualquiera que fuera el valor de la herencia, en el momento de su fallecimiento; en la expresada escritura de aportación se incorporó como anejo la certificación catastral descriptiva y gráfica del bien inmueble en cuestión.

3º Al tiempo de otorgarse las escrituras, la comentada finca no se halla inscrita en el Registro de la Propiedad.

4º Con fecha 20 de octubre de 2005, los interesados presentaron la escritura de apartación en el Registro de la Propiedad de Ponteareas, para proceder a su inmatriculación con arreglo a los arts. 205 LH y 298 RH , iniciándose el expediente que concluyó con una calificación negativa de la Registradora en la que, entre otros extremos, se razonaba:

"2º Se trata de una finca que no se halla previamente inscrita en el Registro de la Propiedad, siendo necesario proceder a su inmatriculación con arreglo a los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento. Dichos artículos exigen que el transmitente acredite de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos.

"3º En el caso de una finca que nos ocupa, la adquisición del ahora transmitente se realiza en escritura de la misma fecha que la calificada, número anterior del protocolo del Notario autorizante, a través de una cesión



que, por vía de mejora, realizan sus padres -los ahora adquirentes- Don Fermín y Doña Verónica . Es decir, la finca sale de su esfera patrimonial para pasar a la del dijo que, con posterioridad, vuelve a realizar la transmisión a favor de sus padres; y todo ello utilizando dos figuras sucesorias propias de Derecho Civil de Galicia -mejora con entrega presente de bienes y apartación-, que tiene en común no generar una carga fiscal inmediata, autoliquidándose exentas del pago del correspondiente impuesto.

"4º Es evidente que el título previo manifestado no es suficiente para la inmatriculación, dados los presupuestos indicados y siguiendo los criterios establecidos por la Dirección general de los Registros y del Notariado sobre aplicación estricta de las normas en el tipo de inmatriculación que nos ocupa, estableciendo taxativamente que <En materia de inmatriculación por título público es preciso extremar las precauciones para evitar que la documentación que acredita la adquisición por el transmitente haya sido elaborada al sólo efecto de conseguir tal inmatriculación>; criterios ratificados en recientes Resoluciones que corroboran su ya tradicional doctrina.

"5º En el caso que nos ocupa, la circunstancia de que <la documentación que acredita la adquisición del transmitente ha sido elaborada al efecto de conseguir la inmatriculación> lo evidencia la compleja situación práctica creada según resulta de la conjunción de las dos escrituras referidas:

- a) Dos progenitores, en uso de las facultades concedidas por la Ley de Derecho Civil de Galicia, artículo 128 , priman sucesoriamente a uno de sus hijos, mejorándolo mediante la entrega de presente de un bien ganancial.
- b) Sin solución de continuidad el hijo mejorado, utilizando el bien en que ha consistido su mejora, priva a ambos padres de sus derechos legitimarios en su herencia en los términos previstos por el artículo 134 de la Ley de Derecho Civil de Galicia .

"6º Por otra parte, como ya se ha señalado, se trata de una finca no inscrita en el Registro de la Propiedad, con lo que su primera inscripción será una inmatriculación sin que de la escritura resulte o se acompañe posteriormente certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca urbana en términos y total coincidencia con el título presentado, toda vez que lo único aportado es el acuerdo de la Gerencia Territorial del Catastro sobre el alta de parcela catastral, fechado el veintiocho de septiembre último.

"Estas circunstancias de hecho determinan una calificación negativa sobre la base los siguientes FUNDAMENTOS DE DERECHO:

"1º Para el defecto relativo a la insuficiencia del título previo para proceder a la inmatriculación, vid. Artículos 205 de la Ley Hipotecaria , 298 de su Reglamento y las Resoluciones de la DGRN de doce de mayo de dos mil tres y veintisiete de julio de dos mil cinco .

"2º Para el defecto relativo a la ausencia de certificación catastral vid. Artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre ."

5º Contra dicha calificación interpuso recurso el notario autorizante Sr. Jesús María , si bien únicamente en relación con el primero de los defectos invocados, afirmando que la escritura cuestionada es un título válido, plenamente eficaz y fehaciente, apto para inmatricular la finca, sin que la función calificadora que le legalmente corresponde al Registrador le permita rechazar la inscripción más allá de los casos de patente transgresión de la ley imperativa o del orden público o de la falta de algún requisito esencial que, palmariamente o de modo patente, vicie el acto o negocio documentado, ni, desde luego, le autorice para entrar en el fondo del negocio jurídico ni hacer presunciones sobre la causa del contrato en perjuicio de la eficacia del título.

6º Más concretamente, el Notario recurrente argumentó; 1) Los dos negocios jurídicos documentados se ajustan a la más perfecta legalidad; 2) El fin prioritario de ambas escrituras no fue la elaboración de un título a los efectos de inmatriculación de la finca, sino 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 de la fe pública irradia sus efectos en dos niveles: en el de los hechos y en el del derecho; 5) En nuestro sistema no puede el Registrador de la Propiedad erigirse en funcionarios con facultades para decidir y sentenciar que el título previo se la 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.

7º La Dirección General de los Registros y del Notariado desestimó el recurso gubernativo mediante Resolución de 11 de marzo de 2006, con el siguiente razonamiento:

"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 lo 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 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 sobra de duda los documentos que califica."

8º Con fecha 30 de mayo de 2006, el notario Sr. Jesús María presentó demanda de juicio verbal al amparo del art. 328 LH, contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 11 de marzo de 2006, postulando, con base en los argumentos expuestos al interponer el recurso gubernativo, que se declare, entre otras afirmaciones programáticas sobre principios o normas legales:

"Que por todo lo anterior la escritura de apartación autorizada por mandante el día 8 de abril de 2005 con el número NUM002 de su protocolo es plenamente válida y eficaz, aunque en la misma el transmitente acredite su derecho de propiedad a medio de otra escritura del mismo día; y ello hasta que no se demuestre lo contrario en juicio declarativo ordinario y que en consecuencia debe producir todos sus efectos entre ellos el de inscribibilidad o registración en el Registro de la Propiedad."

9º La Administración General del Estado, como parte demandada, se opuso a la demanda por dos motivos: primero, la pérdida sobrevenida de objeto del proceso, al haberse inmatriculado la finca a la que se refiere la escritura pública controvertida en virtud de acta notarial de fecha 2 de febrero de 2006; y, segundo, que es necesario distinguir entre "inscripción" e "inmatriculación": la funcionaria calificadora en ningún momento ha negado en su nota que las escrituras notariales autorizadas por el Sr. Notario demandante sean inscribibles o la validez del negocio jurídico que incorporan por ilicitud de la causa, sino que no son suficientes para inmatricular la finca, es decir, la escritura podría ser suficiente para inscribir pero no para inmatricular, por lo que, al pedirse en el suplico que se declare que la escritura tiene acceso registral y no cuestionarse en la nota esta circunstancia, la demanda no puede prosperar.

10º Con fecha 20 de octubre de 2006, el Juzgado "a quo" dictó sentencia en la que, tras precisar cuál era el objeto del proceso regulado en los arts. 324 y ss. LH, rechazó los ocho primeros apartados del suplico de la demanda, en tanto que referidos a declaraciones jurídicas sobre la existencia y vigencia de determinados principios y normas civiles y registrales; una vez centrado el debate, como un problema de límites de la función calificadora del Registrador de la Propiedad y la aplicación al caso concreto de las facultades inherentes a esa calificación, el Juzgado pasa a analizar los dos motivos de oposición alegados por la parte demandada y que descarta, el primero, porque, aunque el procedimiento al que se refiere el art. 328 LH no es un recurso "a los solos efectos doctrinales" ni tiene por finalidad la defensa o rectificación de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, lo cierto es que, con independencia de que la finca haya sido inmatriculada, la demanda continúa teniendo sentido tanto porque así se deduce de los arts. 325 y, sensu contrario, 328 LH, como porque así se desprende del escrito presentado por el Sr. Notario para justificar el interés legítimo del que era titular y que podría verse afectado por la calificación negativa; y, el segundo motivo, relativo al fondo del asunto, porque la escritura pública litigiosa goza, a los efectos de su acceso al Registro de la Propiedad, de la presunción de exactitud y adecuación al ordenamiento jurídico de que le inviste la autorización notarial, sin que en dicho documento haya nada que, con los medios de que dispone el Registrador de la Propiedad, le permita efectuar una tajante afirmación sobre que el antetítulo ha sido creado con la única finalidad de conseguir la inmatriculación pretendida, descartando que pueda haber otras causas perfectamente lícitas que



la Registradora, sólo con los limitados medios con que cuenta, no puede conocer, sin que se comparta la pretendida distinción entre "inscripción" e "inmatriculación", dado que lo que en definitiva se está impidiendo con la nota negativa es el acceso al Registro de la finca, por una razón cuyo análisis por la Registradora es, precisamente, lo que se combate por el demandante.

11º En atención a los razonamientos expuestos, la sentencia estima parcialmente la demanda y declara que la escritura autorizada por el demandante el 8 de abril de 2005, con el nº NUM002 de su protocolo, produce todos sus efectos, y, en concreto, el de acceso al Registro de la Propiedad, mientras no se declare lo contrario en el procedimiento que corresponda ante la jurisdicción ordinaria.

Disconforme con esta resolución parcialmente estimatoria de la demanda, la parte demandada interpone recurso de apelación, reiterando en esta vía los motivos de oposición esgrimidos al contestar a la demanda.

SEGUNDO.- A la luz de los antecedentes expuestos, el recurso no puede prosperar.

En realidad, poco o nada cabe añadir a la acertada y pormenorizada argumentación de la Juzgadora "a quo", cuyo detenido análisis de la situación planteada y de la norma jurídica y doctrina jurisprudencial y registral aplicables hace superflua cualquier consideración adicional. Ello no obstante, para salvar cualquier objeción de falta de tutela judicial efectiva y aun a riesgo de incurrir en repeticiones, ya que, como se ha dicho, la sentencia impugnada agota los posibles razonamientos fácticos y jurídicos, se examinarán brevemente las alegaciones expuestas por el recurrente.

El Abogado del Estado argumenta que, radicando el origen del procedimiento en la consideración de la aptitud o no de las escrituras públicas objeto de esta litis para sustentar una inmatriculación, la finca en cuestión se encontraba ya inmatriculada en el momento en que se celebró el juicio, y, por ello, la pretensión de la parte actora carecía de objeto, ya que nada añadiría a la realidad jurídica que el pleito se decantase a favor o contra del demandante, sin que el hecho de que el art. 328 LH nada diga sobre la exigencia de que la finca no esté aún inmatriculada resulte relevante, como tampoco el supuesto interés del Sr. Notario, cuyo prestigio ni se pone en cuestión ni es objeto del presente procedimiento, toda vez que no se trata de que la escritura adolezca de ningún requisito, sino de que no es sustento bastante para la inmatriculación: "una escritura puede ser perfectamente suficiente y surtir todos los efectos que la misma corresponden, y no ser susceptible de fundamentar una inmatriculación, que no es un efecto de ninguna escritura pública... La escritura pública y el acto o contrato en ella contenidos pueden llevar o no aparejada la condición de inmatriculable de la finca, y no por ello dejan de tener plena validez y eficacia y surtir plenos efectos".

El argumento, aunque hábilmente expuesto, no se comparte.

Es cierto que el Sr. Notario demandante admitió que, con fecha 2 de febrero de 2006, autorizó ("tuvo que autorizar", según afirma) otra escritura pública (acta de notoriedad) para poder obtener el acceso registral del negocio jurídico contenido en la escritura pública calificada negativamente".

Como también lo es que la finalidad del presente procedimiento se circunscribe a la revisión del acto de calificación efectuado por el Registrador de la Propiedad, como expresamente establece el art. 326 LH al proclamar que el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Pero no por ello dejó de haber interés legítimo en obtener la tutela judicial pretendida mediante la demanda (art. 22.1 LEC); y ello por las razones que seguidamente se exponen.

En primer lugar, las partes hablan de un acta de notoriedad de 2 de febrero de 2006, a través de la cual se habría inmatriculado la finca. Mas no se aportado copia de dicha acta notarial, ni menos aún certificación registral con la inscripción respectiva, lo que impide conocer el contenido del acta notarial, intervinientes, declaraciones recogidas, título invocado (si lo hubo)..., así como las circunstancias de la primera inscripción o inmatriculación, y, en particular, contenido, fecha, posibles defectos, efectos..., y, en consecuencia, hablar en sentido técnico jurídico de una pérdida sobrevenida de objeto.

Al margen de ese vacío probatorio, y en relación con la posición e interés del Notario autorizante, es de interés la STS 22 de mayo de 2000 , en la que se reconoce al notario interés y legitimación para interponer recurso gubernativo contra la calificación del Registrador, con el argumento de que "la resolución que ese recurso gubernativo tiene, además de trascendencia doctrinal, la eficacia de corregir la carga subsanatoria indebidamente impuesta por el Registrador, trasladando la responsabilidad hacia este (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) en lugar de sobre el Notario autorizante (artículo 22 de la misma ley)".

En la misma línea cabe citar el AAP Valladolid 15 de marzo de 2005, que advierte: "Existe, por otra parte, un diferente interés y una responsabilidad distinta del Notario y Registrador en relación con los detentados por



la Dirección General de Registros y del Notariado, pues mientras la decisión de esta no implica ningún tipo de responsabilidad no ocurre igual con respecto a dichos profesionales, ya que su decisión puede repercutir directamente sobre su orbita patrimonial tal y como establecen, para los primeros, los artículos 18 , 296 de la Ley Hipotecario y para los segundos, el artículo 20 de la misma ley ".

Y la SAP Córdoba de 24 de enero de 2005 , en relación con la obligación de notificar al Notario la calificación negativa, declara: "es evidente, que si el Sr. Notario, al realizar la referida función de intervención hubo de apreciar la legalidad, la capacidad, la identidad y legitimidad de la firma de quien ante él comparezca, en este caso el representante de la entidad arrendadora financiera, así como su consentimiento libre, fecha contractual, etc., y por dicha actividad (cuyo resultado favorable a los requisitos legalmente exigidos expresamente sancionó con su firma) y legítimamente percibió del particular (que en régimen de libre competencia solicitó sus servicios) sus correspondientes honorarios, en modo alguno puede obviarse el carácter de interesado que el Sr. Notario ostenta en relación al resultado negativo de la calificación registral de la póliza sometida a su intervención y, por ende, a su consideración. A todas luces es innegable desde un punto de vista pragmático, por tanto, encuadrable en la legalidad inicialmente citada, que dicha calificación negativa no deja de afectar a sus intereses legítimos; intereses concretados, al menos, en la quiebra de la confianza que en su buen hacer profesional tenía depositada el particular que a él acudió, y que muy posiblemente sea una persona que carezca de los conocimientos necesarios para comprender la etiología de la calificación registral negativa, y precisamente por ello convierta en demérito aquella confianza inicial, y ello sin cierta posibilidad -caso de eludirse la pertinente notificación al Notario- de que éste pueda explicitarse o corregir dicha etiología, o, en su caso, reaccionar adecuadamente ante la misma y la posible calificación registral errónea que la advierte".

Es más, aun prescindiendo de las anteriores consideraciones, la persistencia del interés legítimo en la obtención de la tutela judicial impetrada deriva de la misma esencia de nuestro sistema registral, regido por los principios de legitimación (art. 38 LH), presunción de exactitud (art. 1 LH), fe pública (art. 32 LH) y prioridad (arts. 17 , 24 y 25 LH). No es lo mismo que los efectos de la primera inscripción, que lo es de dominio y da lugar a la inmatriculación y consiguiente apertura de la hoja registral a la finca, se remonten al 20 de octubre de 2005 (fecha del asiento de presentación, al que se retrotraen los efectos de la resolución estimatoria del recurso - art. 328 in fine LEC -), que la existencia y eficacia de la inscripción se posponga seis meses.

TERCERO.- En el fondo, el núcleo del debate se contrae a la corrección o no de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de marzo de 2006, por la que se desestima el recurso interpuesto por el Sr. Notario contra la calificación negativa realizada por la Registradora de la Propiedad, o, en términos de la Juzgadora "a quo, a determinar si la Sra. Registradora podía denegar la inmatriculación cuando el transferente tiene como título de adquisición una escritura pública otorgada el mismo día por cesión de sus padres a medio de pacto sucesorio de mejora con entrega de bienes, a pretexto de que está aplicando la doctrina de la Dirección general de los Registros y del Notariado, relativa al control de la inmatriculación por título público, o si, como sostiene el Notario, aquella escritura pública es plenamente válida y eficaz, produciendo todos sus efectos, incluido el de inscribibilidad, mientras no sea declarado lo contrario por la jurisdicción ordinaria, sin que pueda el Registrador decidir que el título previo se ha elaborado única y exclusivamente para conseguir la inmatriculación.

El art. 18 párrafo 1º LH dispone: "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro".

Sobre el contenido o alcance de la facultad calificador, la STS 3ª 23 de mayo de 2003 señala: "El artículo 18 de la Ley Hipotecaria extiende la función calificador del registrador -además de la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por los que resulte de ellas y de los asientos del Registro- a "la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción" y el artículo 66 de la citada Ley añade que "los interesados podrán reclamar gubernativamente contra la calificación del título hecha por el Registrador", en la cual se suspenda o deniegue el asiento solicitado, sin perjuicio de acudir, si quieren, a los Tribunales de Justicia para ventilar y entender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos".

Como subraya la SAP Barcelona 15 de marzo de 2005 , citada en la sentencia recurrida, "lo expuesto nos lleva a referirnos al concepto mismo de la función calificador, reiterando con la doctrina más autorizada, que la indicada función ha experimentado un desarrollo expansivo, en la que ha pasado de la simple toma de razón, propia del sistema de la Ley Hipotecaria de 1861, al modelo actual regulado en el artículo 18 de la Ley, y que obliga al Registrador a constatar la validez del acto jurídico de que se trate, de acuerdo con el principio de legalidad, y limitando su actuación al acto mismo, sin interferir en lo que sería propio de la actividad jurisdiccional. En este sentido, la función calificador, en tanto que sujeta al principio de legalidad,



debe contemplar la totalidad del ordenamiento jurídico, de forma que la validez del acto jurídico de que se trate no ha de limitarse a la concurrencia de los requisitos propios y exclusivos del derecho civil sino también a las normas de carácter urbanístico que inciden, condicionan e incluso en ocasiones delimitan, el contenido iusprivatista del derecho de propiedad, pues no pueden admitirse contradicciones en el seno de un mismo ordenamiento jurídico sino que ha de ser contemplado y aplicado como un todo armónico".

La SAP Navarra 22 de diciembre de 2004 aborda la problemática suscitada por la interpretación de la expresión "reseña identificativa" a efectos de representación, en relación con la función calificadora: "Debe tenerse en cuenta al respecto que la función del Sr. Registrador relativa a las facultades representativas del otorgante, se concreta en el examen y valoración, según expresamente señala el art. 18, párrafo 1º, de la Ley Hipotecaria, de la "legalidad de las formas extrínsecas" de las escrituras públicas, y "por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro" debiendo valorar, en definitiva, de modo exclusivo, el contenido de la escritura pública en la que el Sr. Notario ha insertado la reseña del documento acreditativo de la presentación y ha expresado su valoración de la suficiencia de las facultades representativas correspondientes. Ello determina que, por consiguiente, el Sr. Registrador debe valorar, con fundamento en el documento mismo que ha de calificar, si existe esa reseña identificativa suficiente del documento acreditativo de la representación, así como si el Sr. Notario ha expresado el juicio de suficiencia correspondiente y en relación con el acto o contrato a que el documento se refiera. Cumplido ello según los propios términos del documento a calificar, no corresponde al Sr. Registrador volver a valorar lo que ya valoró el Sr. Notario, a cuya exclusiva responsabilidad incumbe la valoración relativa a si las facultades representativas que figuran en el documento que acredita la representación son o no suficientes para el acto o contrato de que se trata, según expresamente dispone el art. 98-1 y 2 de la citada Ley 24/2001, de cuya redacción, posterior a la del art. 18, párrafo 1º, de la Ley Hipotecaria, se desprende, a nuestro juicio de forma rotunda, la voluntad del legislador de atribuir esa valoración de las facultades representativas al Sr. Notario, bajo su exclusiva responsabilidad. Estimamos, en conclusión, que el Sr. Registrador deberá efectuar su calificación limitándose a comprobar que el documento a calificar contiene ese juicio valorativo del Sr. Notario, con concreta referencia al acto o contrato concreto de que se trate, así como que se ha efectuado una reseña suficientemente identificativa del documento aportado en justificación de la representación, debiendo valorar, en definitiva, el documento mismo sometido a su calificación, en orden a comprobar si en el mismo se contienen los requisitos necesarios para apreciar que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el art. 98-1 y 2 de la Ley 24/2001, sin que exista necesidad alguna de que por parte del Sr. Notario se testimonie, ni en todo ni en parte, el documento que contenga las facultades representativas alegadas, dado que, insistimos, al Sr. Registrador no le corresponde efectuar la valoración misma de ese documento ni de si esas facultades contenidas en el mismo son o no suficientes para el otorgamiento de la correspondiente escritura, lo que corresponde al Sr. Notario, sin que proceda la revisión de su valoración por el Sr. Registrador".

En suma, el art. 18 LH atribuye al Registrador de la Propiedad una función que va más allá del mero control formal de los documentos, incluyendo en el ámbito de la calificación facultades de control de la legalidad del acto o negocio jurídico que incorpora el documento, pero siempre con el límite de lo que resulte del propio documento y de los asientos del Registro, de forma que las posibles dudas que pudieran existir, excepción hecha de las que se refieran a la identidad de la finca, deben resolverse a favor de la eficacia registral del título.

Si descendemos al supuesto concreto que se somete a enjuiciamiento, el art. 205 LH dispone: "Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos, siempre que no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona y se publiquen edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca, expedidos por el Registrador con vista de los documentos presentados. En el asiento que se practique se expresarán necesariamente las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas de los mismos documentos o de otros presentados al efecto."

Dicho precepto ha sido desarrollado por el art. 298 RH, que en su apartado 1º establece que la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna se practicará mediante el título público de adquisición en los siguientes casos:

1º Siempre que el transmitente o causante acredite la previa transmisión de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente.

2º En su defecto, cuando se complementa el título público adquisitivo con una acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño.

Y el último inciso del art. 298.1 LH precisa: "La frase <documento fehaciente> a que se refiere el supuesto 1º de este apartado, comprende no sólo los incluidos en el art. 3 de la Ley, sino los que, según el art. 1227 del Código Civil, hagan prueba contra tercero en cuanto a su fecha".



El funcionario calificador deberá, pues, analizar si el otorgante del título público acredita de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos, bien porque el transmitente o causante prueba la previa transmisión de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente, bien porque complementa el título adquisitivo con una acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño.

En el primer caso, la calificación exigirá analizar, además de la capacidad del otorgante y las formalidades extrínsecas, el documento aportado a los efectos de valorar su fehaciencia, lo que, a su vez, obligará a realizar un control de legalidad externa del negocio jurídico que incorpora, para determinar, a los solos efectos registrales y sin prejuzgar lo que resulte de un hipotético juicio declarativo, su validez y eficacia. Pero ese control de legalidad externa tiene su base, y al propio tiempo su límite, en el propio documento y en los asientos del Registro, sin que la esa facultad de control autorice al Registrador a entrar en el fondo del negocio jurídico más allá de lo que de forma incontestable y unívoca resulte del documento y de los asientos.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 2003 sentó el criterio, seguido con posterioridad en muchas otras Resoluciones, de que "En materia de inmatriculación por título público es preciso extremar las precauciones para evitar que la documentación que acredita la adquisición por el transmitente haya sido elaborada al solo efecto de conseguir tal inmatriculación."

Este criterio tiende a garantizar la certeza, y por ende, la presunción de exactitud registral, de los asientos del Registro, siendo correcto cuando la medida que sirva para excluir aquellos títulos que, en realidad, no evidencian una transmisión del dominio, sino que obedecen al único y exclusivo propósito de obtener un título inmatriculador; finalidad que no es ilícita per se, sino en la medida que no exista esa previa transmisión, pero sin que las simples dudas o conjeturas que pudiera suscitar un determinado negocio jurídico o la conjunción de varias operaciones mercantiles constituyan base suficiente para presumir una causa ajena a la tenida en cuenta por el legislador para abrir este cauce de inmatriculación de fincas.

La aplicación de estas consideraciones al supuesto enjuiciado conduce a desestimar el recurso.

En efecto, por más que el otorgamiento sucesivo de dos escrituras, la primera de mejora de presente y la segunda de apartación, con intervención de las mismas personas, que invierten su posición de forma que los transmitentes en la primera sin adquirentes en la segunda y el adquirente en la primera es transmitente en la segunda, en ambas respecto del mismo bien inmueble, suscite dudas sobre la causa de tales negocios y si responden a la sola intención de conseguir un título inmatriculador o, por el contrario, existe otro interés o causa del contrato, lo cierto es que las dudas han de resolverse a favor de la existencia de una causa, y de una causa lícita, en virtud del régimen de presunciones establecido en el art. 1277 del Código Civil, mientras no se pruebe lo contrario, porque a nadie se le escapa lo difícil que resulta efectuar "un juicio sobre las intenciones de los contratantes o de lo resbaladizo del terreno de la causa, máxime cuando ello sólo lo hace el registrador a la vista de meros documentos" que, en un exceso de rigurosidad, pueden perjudicar "a limine litis" y sin otro debate el interés legítimo de las partes contratantes en obtener una inmatriculación y, por ende, del Sr. Notario en ver cumplido satisfactoriamente la vocación registral de la escritura por el mismo autorizada.

Es así que ni la Sra. Registradora ni la Dirección General de los Registros y del Notariado exponen argumentos que demuestren la falsedad o inexistencia de la causa, o, en última instancia, que la misma se reconduce a la consecución de un título de inmatriculación, destruyendo así la presunción legal, luego no cabe sino concluir que la función calificadora incurrió en un exceso no amparable por los Tribunales, porque a nadie se le escapa lo difícil que resulta efectuar <un juicio sobre las intenciones de los contratantes o de lo resbaladizo del terreno de la causa, máxime cuando ello sólo lo hace el registrador a la vista de meros documentos> que en un exceso de rigurosidad pueden perjudicar "a limine litis" y sin otro debate el interés legítimo de las partes contratantes en obtener una inmatriculación y, por ende, del Sr. Notario en ver cumplido satisfactoriamente la vocación registral de la escritura por el mismo autorizada.

Bien es verdad que la doctrina seguida por la Sra. Registradora tiene su apoyo en diversas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 26, 27, 28, 29 y 30 de julio de 2006 -cfr. BOE de 13 y 30 de octubre de 2006). Pero ni el supuesto que contemplan estas Resoluciones es el mismo (se trataba de un caso de autocontratación sobre fincas rústicas afectadas por un Plan General de Ordenación Urbana), ni, en última instancia, dicha doctrina podría justificar una interpretación extensiva de los preceptos legales.

Finalmente, alega el Abogado del Estado la necesidad de distinguir entre la inscripción y la inmatriculación. Efectivamente se trata de dos figuras distintas, dado que la primera inscripción, que será de dominio, es la que permite la inmatriculación y consiguiente entrada en el Registro de la finca afectada. Pero precisamente por ello, desde el momento en que uno de los efectos del título público es la posibilidad de inscripción, que en este caso, al ser la primera y de dominio, conllevaría la inmatriculación de la finca, es evidente la procedencia de la pretensión deducida.



Procede, pues, desestimar el recurso, no sin llamar la atención sobre el tenor de algunas expresiones utilizadas por el demandante en los escritos cursados ante el Registro de la Propiedad y que, amén de innecesarias para el fin perseguido, son impropias de la calidad y nivel técnico característicos de la profesión de que se trata.

CUARTO.- No obstante desestimar el recurso, ponderando que el supuesto enjuiciado presenta serias dudas de derecho, motivadas por la existencia de diversas Resoluciones de la DGRN sobre la interpretación del art. 205 LH, la Sala considera ajustado no hacer especial pronunciamiento en materia de costas (arts. 398 y 394 LEC).

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

LA SALA

FALLA

QUE DESESTIMANDO EL RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por la Administración General del Estado, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Pontevedra el 20 de octubre de 2006, DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS dicha resolución, sin que haya lugar a pronunciamiento de condena sobre las costas de segunda instancia.

Así por esta sentencia, juzgando definitivamente en la instancia, lo pronuncia, manda y firma la Sala constituida por los Magistrados expuestos al margen.