

Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado

ES INSCRIBIBLE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA EN LA QUE EL NOTARIO DA FE DE CONOCER SOLAMENTE AL COMPRADOR Y «ASEVERA DE ÉSTE QUE A SU VEZ CONOCE AL VENDEDOR».

Resolución de 27 de diciembre de 1960 («B. O. del E.» de 20 de enero de 1961).

Don G. G. B., mediante escritura otorgada ante el Notario de Oviedo don Francisco Lázaro Junquera, como sustituto de don Enrique Linares López Dóriga, adquirió, en 2 de enero de 1958, por compra a don A. G. A., una finca. El Notario autorizante dió fe de conocer al comprador y de que éste conocía asimismo al vendedor.

Presentada en el Registro de la Propiedad de Pravia dicha escritura, fué suspendida la inscripción, según nota puesta al pie de ella, en la que se dice: «Suspendida la inscripción del documento que precede por no dar el Notario autorizante fe de conocimiento del vendedor; pues si bien el artículo 23 de la Ley del Notariado, tal como lo modificó la Ley de 18 de diciembre de 1946, permite «la identificación de una de las partes contratantes por la otra, siempre que de esta última dé fe de conocimiento el Notario», esta

norma no puede interpretarse en un sentido tan amplio que permita que la identificación del vendedor quede al arbitrio exclusivo del comprador. Se estima este defecto como subsanable, no tomándose anotación preventiva por no solicitarlo».

Interpuesto recurso por el adquirente y previo informe del Notario señor Linares, la Dirección ratifica el auto presidencial, revocatorio de la nota del Registrador, mediante la correcta doctrina siguiente:

Que el problema que plantea este recurso consiste en dilucidar el alcance de la innovación introducida por la Ley de 18 de diciembre de 1946, que modificó el artículo 23 de la Ley del Notariado respecto de los medios supletorios de identificación, y si en consecuencia puede inscribirse una escritura de compraventa, en la que el Notario da fe de conocer solamente al comprador, y «asevera de éste que a su vez conoce al vendedor».

Que por el valor que la ley atribuye al documento notarial es la fe de conocimiento el acto más trascendental de todos cuantos emite el Notario, por ser el presupuesto básico para la eficacia del instrumento público el quedar fijada con absoluta certeza los sujetos que intervienen, y por ello el artículo 23 de la Ley prescribe como requisito esencial de su validez la obligación del fedatario de identificar a los otorgantes o de asegurarse de su conocimiento por los medios supletorios legalmente dispuestos.

Que el juicio que ha de formular el Notario no puede quedar sustraído a su libre apreciación, ya que habrá de ponderar y valorar todos los elementos que puedan tenerse en cuenta, y sólo cuando no conozca directamente a las partes ha de emplear, bajo la responsabilidad que señala el último párrafo del citado artículo 23, el medio—entre los previstos—que considere más adecuado para la identificación.

Que entre las innovaciones introducidas por la Ley de 18 de diciembre de 1946, destaca, en el apartado b) del artículo 23 de la Ley del Notariado, «la de establecer como medio supletorio la identificación de una de las partes contratantes por la otra, siempre que de esta última dé fe de conocimiento el Notario», procedimiento simplificado al permitir al fedatario dar fe de que sólo conoce

una sola de las partes, y que ésta actúe a su vez como un auténtico testigo de conocimiento de la otra, y aunque parezca que este medio no sea el más idóneo en los supuestos en que el titular del derecho de disposición queda a merced para su identificación por quien lo va a adquirir, es ineludible reconocer que la Ley habla en términos generales, sin distinguir entre comprador y vendedor, y que, de otra parte, es el Notario quien elige el medio que le parece más adecuado, sin que la identificación esté a merced o al arbitrio del otorgante.

Que la aplicación de la Ley, con arreglo a su verdadero sentido, es la misión del intérprete que no ofrecerá dificultades cuando aparezca redactada en términos claros y diáfanos y sin que pueda examinar el perjuicio que la norma pudiera producir, circunstancia que ha debido ser valorada por el legislador, y como los términos del precepto del artículo 23 son claros no puede hablarse de interpretación extensiva por parte del Notario autorizante, cuando, en uso de las facultades que se le confieren, eligió como medio de identificación el establecido en el apartado b) de dicho artículo.

Una de las mentes más claras del Notariado español—don JOSÉ LUIS DíEZ PASTOR—escribió, con motivo del Segundo Congreso Internacional del Notariado Latino, al tratar de la «Fe de conocimiento», lo siguiente:

«Admite nuestra Ley la identificación de una de las partes contratantes por la otra, si ésta es conocida del Notario, y temo que al reconocer este expediente se hayan confundido ideas muy dispares a favor de los fines de urgencia que se propuso la trascendental y laudable reforma de 1946. Que la declaración de una de las partes de conocer a la otra libere al Notario de toda responsabilidad frente a quien la hace, en caso de error en el conocimiento, parece evidente, y en esto el precepto no pasa de expresar la doctrina más común en materia de culpa, como luego veremos. Que sea *prudente encomendar la identificación a la persona a quien el negocio interesa*, es harina de otro costal. Y que con ella se logre, sin más, la *misma inanuidad frente a terceros*, está por demostrar. En todo caso, este precepto necesita *aclaraciones y restricciones* que pueden dejarlo en su lugar verdadero. No se ve inconveniente en que el vendedor identifique al comprador; pero

lo contrario es tan inadmisibile como que el acreedor hipotecario identifique a su deudor. Y parece muy prudente la doctrina y la práctica de algunos países germánicos en que ésta se admite solamente cuando por la calidad de la parte que identifica se *excluya todo temor racional de engaño*, por tratarse de autoridades o funcionarios del Estado o Corporaciones públicas, a los que en España no sería violento agregar, a lo sumo; las representaciones de entidades privadas de solvencia casi oficial, por ejemplo, las de la Banca privada, sujeta a riguroso control, a que nuestra Ley Hipotecaria concede en algún caso (ejecución de hipotecas de máximo), la facultad de certificar en su propio interés.»

* * *

Por su parte, el Registrador, en excelente informe, tras hacer constar que debe rechazarse toda interpretación que conduzca al absurdo, criterio recogido por diversas sentencias del Tribunal Supremo, como las de 20 de enero de 1908 y 27 de febrero de 1915, aludió a la delicada cuestión de que la identidad del titular de disposición se deje a merced del que adquiere y con ello quede como letra muerta el artículo 34 de la Ley Hipotecaria e inútil la fe de conocimiento.

Porque todo esto—podría añadirse—nos conduce a lo que ni acaso se pensara al reformar el precepto, sólo dirigido a librar de responsabilidad al Notario, o sea a los supuestos de falsedad de títulos inscribibles.

La existencia de artículos como el 40 y el 220 de nuestra vigente Ley Hipotecaria, que protegen a tercero de cualquier manifestación del Registro, *falsificación incluida*, hacen más merecedor de atención el citado supuesto.

Agitada la cuestión desde los inicios de nuestras Leyes hipotecarias por la doctrina, fresca está aún la tinta con que el Notario de Madrid, PELAYO HORE (*La Reforma Hipotecaria: el artículo 34*, «Revista de Derecho Privado», 1945), abogaba por que no se suprimiese el procedimiento de las notificaciones que instauró la Ley de 1869, a lo que otro Notario, ANGEL SANZ, replicó (*Instituciones*, I, y *Un aspecto de la fe pública registral*, igual revista y año) que, «*merced a la fe de conocimiento*, será difícil se den los supuestos de falsedad que HORE denuncia...»

Pero fijémonos que esta acertada réplica de SANZ a HORE se halla formulada con anterioridad a la reforma del artículo 23 de la Ley del Notariado, por lo que tienen perfecto encaje en la actualidad las prudentísimas frases al principio copiadas de Díez PASTOR. Sobre todo, las que hacen referencia a que el modificado precepto necesita *aclaraciones y restricciones* que lo sitúen en su lugar verdadero.

* * *

Por su parte, nuestro Ilustre Centro perfila en términos categóricos y claros la responsabilidad del fedatario que emplee este medio supletorio de identificación; responsabilidad que, un tanto desvaída en el último párrafo del citado artículo 23 de la Ley del Notariado, ahora aparece dibujada indubitadamente. Esta responsabilidad entendemos será por daños y perjuicios frente al otorgante por él no directamente identificado y frente a terceros incluso, como señalara Díez PASTOR, pues la criminal sólo le será exigida cuando haya procedido con dolo.

¿Es esto bastante? Redactada en términos claros y diáfanos la norma y *sin que pueda examinarse el perjuicio que la misma pueda producir*, circunstancia que ha debido ser valorada por el legislador, parece con tales palabras (último de sus Considerandos) decir nuestro Centro que no procede adentrarse más en la aclaración o fijación mejor, de la cuestión sometida a su decisión.

Y sin embargo, ¿quién con más autoridad que él mismo para haber marcado orientaciones (pues ésta de la responsabilidad por daños y perjuicios puede ser insuficiente, a nuestro juicio) que sirvieran de freno al empleo de este medio supletorio de identificación que amenaza la seguridad del tráfico?

Ciertamente que la redacción de la Ley no parece admitir otra interpretación. Pero este método exegético, de desarrollo literal o estricto de la norma, se halla en pugna con la doctrina actual (nos remitimos, cuando se publique, a la notable conferencia sobre «La crisis del Derecho», de JUAN VALLET DE GOYTISOLO).

En el mismo Código Civil se contiene una aclaración—la del párrafo 2.º de su artículo 686—, precisamente dirigida al empleo de un medio supletorio de identificación. La analogía con la cuestión que nos ocupa, dada la indudable relación de dicho artículo

con lo que dispone el 29 de la Ley del Notariado, ¿no daba pie a esa *aclaración* del 23 reformado, que pedia—como hemos apuntado reiteradamente—DÍEZ PASTOR?

* * *

En igual sentido que la precedente Resolución de 28 de diciembre de 1960 (*B. O. del E. de 25 de enero de 1961*).

CÓMPUTO DEL PLAZO DE INTERPOSICIÓN DEL RECURSO GUBERNATIVO CONTRA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL: RECAYENDO EL MISMO SOBRE LAS MATERIAS TÍPICAMENTE CIVILES, SIENDO UNO DE LOS SUPUESTOS DE LA DENOMINADA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA, Y HABIÉNDOSE REITERADAMENTE DECLARADO POR EL TRIBUNAL SUPREMO LA INADMISIÓN DEL RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO CONTRA LAS RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, ES CLARA CONSECUENCIA QUE EL PLAZO DE CUATRO MESES ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 113 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, DEBERÁ CONTINUAR COMPUTÁNDOSE CON ARREGLO A LA LEGISLACIÓN CIVIL, Y NO SEGÚN LO PRESCRITO EN LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.

Resolución de 23 de marzo de 1961 («B. O. del E.», de 3 de abril).

Don J. A. solicitó de la Delegación de Hacienda de Santa Cruz de Tenerife la cesión de una finca adjudicada al Estado por débitos de contribuciones que satisfizo el solicitante, y que figuraba en el inventario de bienes del Estado número 358 del Municipio de Adeje, sitio La Tablada, a nombre de don A. P., con la siguiente inscripción: «Rústica, agrícola, cultivo ordinario, secano, con una superficie de treinta y ocho hectáreas, noventa y un áreas, diecisiete centiáreas, y linda: por el Norte, con don Juan González; por el Sur, con el mar; por el Este, con don Juan González, y por el Oeste, con don Miguel Aguilar». Accediendo a lo pedido, por providencia de 6 de octubre de 1958, le fué expedida certificación que se presentó para liquidar el Impuesto de Derechos reales.

Una vez pagado dicho Impuesto, se presentó en el Registro la citada certificación, que fué calificada con nota del tenor literal

siguiente: «Denegada la inscripción solicitada, por los defectos siguientes: a) No estar extendida la certificación por duplicado (artículo 26, párrafo tercero del Reglamento vigente); b) No constar haber sido examinado el expediente por el señor Abogado del Estado (artículo 26, párrafo segundo del mismo Reglamento); c) Se solicita a efectos de inmatriculación, estando la finca inscrita en posesión a favor del Estado. d) La inscripción de posesión de dicha finca, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, está en contradicción con otros siendo anteriores y posteriores de posesión y dominio a nombre de persona distinta del ejecutado en el expediente de apremio, que están vigentes. Considerando los tres defectos primeros como subsanables y el último como insubsanable, deniego la inscripción solicitada, sin tomar anotación preventiva, que tampoco se ha solicitado. Granadilla, 2 de julio de 1959.

Interpuesto recurso y excepcionado contra el mismo por el Registrador su no procedencia, por haber sido presentado el escrito al efecto en el Juzgado, transcurridos cuatro meses de la fecha de la nota, el Presidente de la Audiencia aceptó la excepción alegada, y la Dirección confirma el auto, mediante la ajustada doctrina siguiente:

Que la cuestión previa que plantea este expediente consiste en dilucidar si el recurso se ha interpuesto dentro o fuera de plazo, para lo cual hay que decidir si ha de computarse conforme a lo establecido en el artículo 7.º del Código Civil, o según lo prescrito en la Ley de Procedimiento Administrativo.

Que el recurso gubernativo contra la calificación registral de los documentos presentados tiene el efecto de admitir, suspender o denegar la práctica de algún asiento, recae sobre materias típicamente civiles, y si no aparece comprendido dentro del Código de 1889, se debe a una circunstancia histórica, según pone de relieve la base 26, por lo que el conocimiento de las cuestiones derivadas de los títulos inscribibles corresponde a la jurisdicción ordinaria, sin perjuicio de que las partes, de acuerdo con el artículo 66 de la Ley substantiva, puedan acudir a los Tribunales de Justicia para contender entre sí acerca de la validez o nulidad de dichos títulos.

Que la excepción contenida en el número 7 del artículo 1 del

Decreto de 10 de octubre de 1958, que determina los procedimientos administrativos especiales a los que no se les aplican los preceptos contenidos en el título 1.º, capítulo 2.º, títulos 4.º y 6.º, se refiere a aquellos procedimientos de las disposiciones citadas, cuya materia es administrativa, y entre otros los regulados en los artículos 265 y 289 de la Ley Hipotecaria, 563 y 618 del Reglamento para su ejecución, 340 y siguientes del Reglamento notarial; pero no comprende los que por su naturaleza y circunstancias se hallan fuera de la competencia del citado Decreto.

Que la moderna técnica hipotecaria estima que el recurso gubernativo constituye uno de los supuestos de la denominada jurisdicción voluntaria; de ahí sus diferencias con los procedimientos de la contenciosa, puestas de manifiesto a través de reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, que ha declarado inadmisibles la interposición del recurso contencioso-administrativo contra las Resoluciones de este Centro, dictadas en expedientes incoados por la calificación de los Registradores de la Propiedad, mientras que admite tal recurso en los demás casos.

En consecuencia, que el plazo de cuatro meses establecido en el artículo 113 del Reglamento Hipotecario deberá continuar computándose con arreglo a la legislación civil, por lo que es evidente que, puesta la nota de denegación el día 2 de julio de 1959, expiró el término para impugnarla el día 30 de octubre, y el recurso interpuesto en 2 de noviembre del mismo año, se halla fuera del plazo legalmente prescrito.

Conviene tenerse en cuenta, sin embargo, el tercero de los Considerandos.

INSCRIPCIÓN DE EXCESO DE CUBIDA.—LA APLICABILIDAD DE LO DISPUESTO EN EL APARTADO B) DEL NÚMERO 5 DEL ARTÍCULO 298 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO HA DE SER DE CONFORMIDAD CON LO PRECEPTUADO EN LOS 300 Y 306 DEL MISMO.

Resolución de 9 de mayo de 1961 («B. O. del E.» de 5 de junio)

En el lugar de Guindano, del Municipio de Urraúl Alto, existen inscritas únicamente dos fincas: la inscrita en posesión al folio 153,

tomo 99, número 169, terreno de aprovechamiento común llamado «El Boyeral», de cabida unas cuatrocientas robadas, o sea veinticinco hectáreas y noventa y tres áreas, y linda: por Saliente, con términos de Cerrengano y Aspurz; por el Mediodía, con el de Gurzanos, del mismo Aspurz, y por Poniente y Norte, con heredades de vecinos de Guindano; inscrita en 24 de mayo de 1865, y otra finca inscrita al folio 127, tomo 1.515, número 4.077, a favor de doña J. L., llamado «Coto Redondo, o Lugar de Guindano», siendo la superficie total de ciento treinta y seis hectáreas, setenta y siete áreas ochenta y tres centiáreas y cuarenta y cinco decímetros cuadrados; linda: por el Norte, con término de Andoain; por el Sur, términos de Gorzanos y Aspurz; al Este, con término de Cerrengano, y por el Oeste, con el de Zabalza; la inscripción primera es de fecha 19 de febrero de 1925, siendo formada por agrupación de ciento sesenta y cinco fincas; con posterioridad a 1925 se han practicado seis asientos registrales en esta finca, número 4.077, con idéntica descripción de la misma. En el Catastro parcelario formalizado en 1944, del lugar o término de Guindano, fué asignada a don L., doña F., doña M. y don R., en calidad de poseedores fiscales, toda la extensión superficial comprendida en el mismo lugar; dichos señores se consideraron propietarios de la total extensión del terreno existente en el lugar de Guindano en función de la posesión civil y fiscal y legitimados para otorgar con ocasión del fallecimiento de su madre la escritura de aceptación de herencia, en la que solicitan se inscriba a su favor el exceso de cabida, de forma que los titulares registrales de la otra finca no experimentasen perjuicios las escrituras números 226 de 1959 y número 15 de 1960, del protocolo del Notario de Aoiz, señor Calvo.

Presentada en el Registro de la propiedad la escritura número 226, de 22 de octubre de 1959, fué calificada con la siguiente nota: «Presentado el precedente documento en 10 de diciembre de 1959 por el asiento 903 del diario, y unidos durante su vigencia los documentos complementarios en 16 de enero de 1960, y en 6 de febrero, copia de la escritura de ratificación y declaración de la misma, otorgada en 2 de febrero actual ante el propio Notario de Aoiz, don Daniel Calvo Juan, se suspende la inscripción de la finca «Coto Redondo, o lugar de Guindano», tal como se describe en el antecedente III de dicha escritura, de 2 de los corrientes que

atribuye las tierras destinadas al último una extensión superficial de trescientas veinticinco hectáreas, setenta y seis áreas y ochenta centiáreas, con un exceso de cabida sobre la que figura inscrita en el Registro de ciento ochenta y nueve hectáreas, ocho áreas, noventa y seis centiáreas y cincuenta y cinco decímetros cuadrados, por coincidir en su situación en el lugar de Guindano, y en sus linderos Este y Sur, con la finca inscrita en posesión, como de aprovechamiento común de los vecinos de Guindano, al folio 153, tomo 99, libro de Urraul Alto, tercero (folio), finca 169, primera inscripción, y en virtud de lo solicitado se toma anotación preventiva al tomo 364, libro 14, del Ayuntamiento del Valle de Urraul Alto, folio 121, finca 4.077, duplicado bajo la letra C. Sin calificar la segregación, por desestimiento. Se entregará certificación del asiento contradictorio a los efectos del artículo 306 del Reglamento Hipotecario, si se solicitase. Madrid para Aoíz a 18 de febrero de 1960.

Presentada a inscripción la escritura número 15, de fecha 2 de febrero de 1960, en el mismo Registro de la Propiedad, se extendió nota calificadora del tenor literal siguiente: «Suspendida la inscripción de este documento en unión de la escritura de 22 de octubre de 1959, que ratifica y adiciona, por coincidir con otro asiento contradictorio anterior, y tomada anotación por suspensión al folio 121, tomo 364, finca 4.077, duplicado letra C, según se expresa detalladamente en la nota al pie de la expresada escritura de 22 de octubre de 1959 del mismo Notario, señor Calvo Juan. Madrid, para Aoíz, a 18 de febrero de 1960.

Interpuesto recurso, la Dirección ratifica la calificación del Registrador, que también había sido confirmada por el Presidente de la Audiencia, mediante la correcta doctrina siguiente:

Que en este expediente se plantea la cuestión de si es inscribible un exceso de cabida de ciento ochenta y nueve áreas, noventa y seis centiáreas con arreglo al número 5 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, o bien si tal inscripción sólo puede llevarse a cabo por los medios de inmatriculación establecidos en el artículo 199 de la Ley; es decir, mediante expediente de dominio o acta de notoriedad.

Que en las inscripciones de excesos de cabida se debe proceder con especial cuidado y rigor, a fin de evitar que se produzcan dobles inmatriculaciones con sus perniciosos efectos, peligro más acentuado cuando se pretende inscribir extensiones superficiales que sean superiores a la de la finca matriz, por lo que el Reglamento Hipotecario, si bien facilita en el artículo 298 que se procure la concordancia entre el Registro y la realidad, prohíbe a la vez que se practique inscripción alguna de exceso de cabida cuando hubiese duda fundada acerca de la identidad de la finca.

Que en el expediente tramitado son de advertir las siguientes particularidades: a) que la finca matriz procede de la agrupación de 165 parcelas inscritas, cuya extensión superficial de ciento treinta y seis hectáreas, sesenta y siete áreas, ochenta y tres centiáreas y cuarenta y cinco decímetros cuadrados, corresponde a la suma de las superficies de todas las fincas que la integran, lo que hace difícil suponer que se haya deslizado algún error; b) que se solicitó primero la inscripción del exceso de cabida de una finca que, conjuntamente con la extensión inscrita, constituía la totalidad de la jurisdicción de término de Valle de Urraúl Alto, y al parecer otra finca, «El Boyeral», inmatriculada en dicho término a favor de los vecinos del pueblo, de treinta y cinco hectáreas y noventa y tres áreas, los otorgantes rectificaron la escritura y solicitaron que se inscribiera sólo la diferencia entre la extensión primeramente indicada y la que corresponda a esta última finca; c) que en la nueva descripción del inmueble se omitió indicar por dónde limita con la finca «El Boyeral», circunstancias que aconsejan la prudencia adoptada por el Registrador, apoyada en el respeto a un posible perjuicio de los colindantes, y porque los datos catastrales no demuestran suficientemente en este caso la contradicción de los asientos registrales.

Que cuando fundadamente, según las circunstancias del caso, se dudare sobre la identidad del predio, por existir algún otro asiento contradictorio de dominio o posesión cuya descripción coincida en algunos detalles con la contenida en el título que se pretende inscribir. Los Registradores, de acuerdo con el artículo 306 del Reglamento Hipotecario, tienen el deber, al igual que si se tratara de certificaciones de dominio, de suspender la inscripción solicitada hasta que el Juez de Primera Instancia, en vista de

los antecedentes presentados, dicte auto declarando o no inscribible el documento de que se trata, y sin que este procedimiento pueda ser desconocido por los interesados y sustituido por otra clase de pruebas ante el Registrador, porque ello equivaldría a inobservar la norma reglamentaria especialmente establecida para este supuesto.

Se ratifica la Resolución de 29 de julio de 1949, que pueda consultarse en la página 726 y siguiente, igual año de esta Revista.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO.

Registrador de la Propiedad.