

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5946 *Resolución de 28 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Corralejo, por la que acuerda suspender la inscripción de un acta de manifestaciones.*

En el recurso interpuesto por don J. L. A. C. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Corralejo, doña María Isabel Cabra Rojo, por la que acuerda suspender la inscripción de un acta de manifestaciones.

Hechos

I

Mediante acta de autorizada por el notario de Puerto del Rosario, don José Ramón Entrena García, el 20 de diciembre de 2010, número 3274 de orden de protocolo, don M. S. V, formalizó determinadas manifestaciones relativas al título por el cual su padre y causante, don M.S. S. había adquirido en su día una finca rústica que había sido adjudicada al propio compareciente y a su madre, en virtud de escritura de adjudicación y aceptación de herencia causada por el óbito de su referido padre don M. S. S., autorizada el día 5 de enero de 1990, con el número 25 de orden, por el notario que fue de Puerto del Rosario, don Juan Ignacio Ruiz de Frutos.

II

El referido instrumento público se presentó en el Registro de la Propiedad de Corralejo el 14 de octubre de 2011. Mediante nota de calificación expedida el día 24 de octubre de 2011, la registradora, doña María Isabel Cabra Rojo, acordó denegar su inscripción por los siguientes defectos insubsanables: «1. El acta de manifestaciones no es un documento susceptible de inscripción; 2. El contenido del acta no es ninguno de los actos inscribibles previstos en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria; 3. La finca a que se hace referencia en el acta se encuentra inscrita a favor de terceras personas. Hechos 1.–En virtud del precedente documento don M. S. V. manifiesta el origen del título de adquisición de la parcela catastral 35015A1000290000K6. 2.–Dicho título no es susceptible de inscripción, resultando además del Registro encontrarse inscrita la finca a favor de tercero. Fundamentos de Derecho. Primero.–Los documentos de todas clases, susceptible de inscripción, se hallan sujetos a la calificación por el registrador, quien bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. Segundo.–Establece el artículo 20 de la Ley Hipotecaria en sus dos primeros párrafos que «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada...». Tercero.–Según el artículo 40 del mismo texto legal: «La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: ... Cuarto.–La DGRN en resolución de 16 de enero de 1990, basándose en los

principios de legitimación, tracto sucesivo, salvaguardia de los asientos del registro y prioridad, señala que la rectificación del registro no puede llevarse a cabo si la finca aparece inscrita a nombre de persona que no intervino en el otorgamiento del título en cuya virtud se pretende la rectificación. Quinto.–Artículo 3 de la Ley Hipotecaria: Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, 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. Sexto.–Artículo 420 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad, no puedan provocar operación registral alguna. Séptimo.–Artículo 144 del Reglamento Notarial: Conforme al artículo 17 de la Ley del Notariado son instrumentos públicos las escrituras públicas, las pólizas intervenidas, las actas, y, en general, todo documento que autorice el notario, bien sea original, en certificado, copia o testimonio. Las escrituras públicas tienen como contenido propio las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, los contratos y los negocios jurídicos de todas clases. Las pólizas intervenidas tienen como contenido exclusivo los actos y contratos de carácter mercantil y financiero que sean propios del tráfico habitual y ordinario de al menos uno de sus otorgantes, quedando excluidos de su ámbito los demás actos y negocios jurídicos, y en cualquier caso todos los que tengan objeto inmobiliario; todo ello sin perjuicio, desde luego, de aquellos casos en que la Ley establezca esta forma documental. Las actas notariales tienen como contenido la constatación de hechos o la percepción que de los mismos tenga el notario, siempre que por su índole no puedan calificarse de actos y contratos, así como sus juicios o calificaciones. Los testimonios, certificaciones, legalizaciones y demás documentos notariales que no reciban la denominación de escrituras públicas pólizas intervenidas o actas, tienen como delimitación, en orden al contenido, la que este Reglamento les asigna. De estos documentos, sólo las escrituras públicas son susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad como resulta del artículo 3 de la Ley Hipotecaria. En su virtud, se deniega el documento objeto de la presente calificación quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria... Asimismo la anterior nota de calificación (...) Corralejo, municipio de La Oliva a 24 de octubre de 2.011. La Registradora (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos dela registradora). Fdo. María Isabel Cabra Rojo».

III

Con fecha 12 de diciembre de 2011, el presentante del documento, el señor don J. L. A. C., presenta en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario número 2 un recurso gubernativo contra dicha calificación. A dicho escrito de interposición del recurso se acompañan diversos documentos (fotocopia de un acta de puesta en Correos, autorizada el 16 de septiembre de 2010, dirigida al Ministerio de Justicia, interponiendo un recurso de alzada, una solicitud, dirigida al mismo ministerio, de subvenciones a fundaciones para la realización de actividades en el ámbito de la justicia y dos folios más con diversas manifestaciones del recurrente, y fotocopia de su DNI) que aparentemente no guardan relación alguna con el documento cuya inscripción se deniega, ni con este expediente.

No se formulan alegaciones en el escrito en que se formaliza el recurso.

IV

Mediante escrito de fecha de 28 de diciembre de 2011, el registrador de la Propiedad accidental de Corralejo, don Javier Regulez Luzardo, emitió informe, en el que aclara los

términos de este recurso, destacando que el mismo está falto de motivación sin que se puedan determinar los argumentos del recurrente, y que se admite el recurso de conformidad con la Resolución de 27 de marzo de 2008, dado que existe una manifiesta intención de recurrir. Se mantiene la calificación y se eleva el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 3, 20, 40, 79, 82, 211 y siguientes y 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 322 y siguientes y 420 del Reglamento Hipotecario; 17, 17 bis y 26 de la Ley del Notariado; 144 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de enero de 1990, 2 de febrero de 2005, 5 de abril de 2006, 18 y 21 de enero y 27 de marzo de 2008 y 8 de abril de 2011, entre muchas otras.

1. El presente recurso versa sobre la inscribibilidad de un acta de manifestaciones, autorizada a instancia de uno de los otorgantes de una escritura de adjudicación de herencia, que tiene por objeto identificar el título de adquisición de una de las fincas allí inventariadas, a la sazón un documento privado liquidado de impuestos, así como transcribir la descripción que de la finca de procedencia consta en dicho documento privado.

Respecto de los dos primeros defectos señalados por la registradora debe tenerse en cuenta que la cualidad de inscribible de un documento se predica de aquellos que cumplen una doble exigencia, formal (titulación auténtica ex artículo 3 de la Ley Hipotecaria) y material (actos y contratos previstos en los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 4 a 33 de su Reglamento).

En el presente caso el título presentado no reúne estos presupuestos, no tanto por el tipo de soporte documental –que pese a no ser escritura pública puede tener la virtualidad de franquear el acceso registral en los casos legalmente previstos, en que no se requiere una declaración de voluntad, por tratarse de un instrumento público notarial– sino porque no contiene ninguno de los actos y contratos susceptibles de inscripción, pues se limita a manifestar el título de adquisición de una finca que dice se incluyó en una escritura de partición de herencia –sin que figure protocolizados ni se acompañen, ni aquel título ni esta escritura–, y la descripción de la finca de la que aquélla procede.

En ese entendimiento deben confirmarse los dos primeros defectos señalados en la nota de calificación.

2. Respecto al tercer defecto, es cierto que constituye una exigencia de nuestra legislación (cfr. artículos 20, 40 y 79 de la Ley Hipotecaria) que la modificación de los asientos del Registro cuente con la conformidad de sus titulares, formalizado en uno de aquellos documentos que el artículo 3 de la Ley Hipotecaria especifica, a menos que haya recaído una sentencia judicial firme dictada en un procedimiento en el que aquéllos hayan sido debidamente emplazados. Por ello, para que tenga acceso registral cualquier modificación, objetiva o subjetiva, de la titularidad de una finca inscrita, es condición necesaria (y no siempre suficiente, si de tal alteración o rectificación pudieren resultar afectados terceros) que conste en instrumento público el consentimiento de los titulares registrales, consentimiento que ha de venir articulado, en su caso, en un título material idóneo, salvo que haya recaído la correspondiente sentencia judicial –dictada en un proceso del que aquéllos hayan sido parte– en que así se ordene.

Ello no obstante, en el presente supuesto, dado que no resulta del acta de manifestaciones ningún acto inscribible sobre finca alguna, ni precisa el manifestante –ni en el acta de manifestaciones ni el escrito de recurso– la operación registral que solicita, no resulta posible calificar, por los datos que obran en el expediente, el tracto sucesivo respecto de finca alguna.

En virtud de lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación en los términos expresados.

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