

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13222 *Resolución de 5 de diciembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Cádiz n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una escritura de adquisición de dominio por prescripción adquisitiva.*

En el recurso interpuesto por don Rafael Navarro Millán, notario de Cádiz, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Cádiz número 3, doña María José Mateo Vera, por la que se deniega la inscripción de una escritura de adquisición de dominio por prescripción adquisitiva.

Hechos

I

Por el notario recurrente se autoriza en, fecha 9 de julio de 2014, escritura pública en la que comparece don J. L. M. L. así como otras dos personas en condición de testigos. Manifiesta el compareciente: Que desde la fecha de 5 de diciembre de 1983 viene poseyendo determinada finca registral, cuyo titular es la Diputación de Cádiz, de forma pública, pacífica y en concepto de dueño; Que dicha posesión quedó acreditada en fecha 19 de diciembre de 2011 por reconocimiento del titular registral, según resulta de acta notarial de la misma fecha que se incorpora, y Que, desde dicha fecha, ha continuado en dicha posesión, como resulta de distintas pruebas testificales y documentales que se acompañan por lo que solicita del Registro la inscripción a su favor por prescripción adquisitiva extraordinaria.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad Cádiz 3 Examinada y calificada la precedente escritura, otorgada en Cádiz el nueve de julio de dos mil catorce, ante el Notario de esta ciudad don Rafael Navarro Millán, al número 490 de orden de protocolo, calificada por el propio notario autorizante de «escritura para la inscripción de la adquisición de dominio por prescripción adquisitiva», la Registradora que suscribe previo examen de la legalidad vigente y de los Libros a su cargo ha acordado denegar la práctica de la inscripción en ella solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos Uno.–La escritura calificada fue presentada en la oficina del Registro de la Propiedad de Cádiz número tres, a las nueve horas y cuarenta y un minutos del día veintitrés de julio de dos mil catorce, causando el asiento de presentación número 1718 del Libro Diario 48 Dos.–En ella comparece, don J. L. M. L., declarando poseer desde el cinco de diciembre de mil novecientos ochenta y tres, de forma pública, pacífica, y en concepto de dueño la finca sita en esta ciudad, en su calle (...), registral 7805 de la Sección de San Antonio de este Distrito Hipotecario, inscrita a nombre de la Diputación Provincial de Cádiz. Dicho señor alega en la escritura presentada, que ya quedó probada su posesión sobre dicha finca, en el Acta de reconocimiento de derechos, autorizada por el señor Navarro Millán el diecinueve de diciembre de dos mil once, protocolo 803, que fue objeto de calificación denegatoria por parte de esta Registradora, y de posterior recurso gubernativo interpuesto por el Notario autorizante y resuelto por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de veinticuatro de abril de dos mil catorce. Copia autorizada de dicho Acta de reconocimiento de derecho por parte del titular

registral, la Excm. Diputación de Cádiz, se incorpora a la escritura presentada. Tres.—A efectos, de acreditar la posesión del señor compareciente, incorpora la nueva escritura presentada como prueba, la declaración de dos testigos, certificado de empadronamiento, justificante de pago del Impuesto de Bienes Inmuebles y libro de actas de la Comunidad de Propietarios, relativa al Acta de la Junta ordinaria de la comunidad, celebrada el cinco de marzo del año en curso y en la que comparece don J. L. M. L., como propietario de la vivienda primero A. Con las pruebas mencionadas considera el Notario autorizante acreditada la adquisición del pleno dominio de la finca mencionada en el apartado anterior, por prescripción adquisitiva extraordinaria.—Cuatro.—La escritura calificada ha sido debidamente presentada ante los Servicios Fiscales competentes de la Junta de Andalucía, habiendo sido declarado como no sujeto del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, al haber sido ya abonado en expediente EH 1101-2012/61. Acompañándose para su archivo en este Registro de la Propiedad, de copia del modelo 600 de autoliquidación del citado impuesto. Fundamentos de Derecho Primero.—La competencia de este Registrador de la Propiedad para calificar e inscribir el documento presentado le viene conferido por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento para su aplicación. Segundo.—El artículo 19 de la Ley Hipotecaria en su inciso primero, dispone expresamente que: «cuando el Registrador notara alguna falta en el título conforme al artículo anterior, lo manifestará a los que pretendan la inscripción...». Añadiendo los párrafos primero y tercero del artículo 66 de la misma Ley Hipotecaria que «las faltas de los títulos sujetos a inscripción pueden ser subsanables e insubsanables...». «En el caso de contener el título alguna falta insubsanable se denegará la inscripción, sin poder hacerse la anotación preventiva». Tercero.—La escritura presentada y calificada, complementaria de la de reconocimiento de derechos del mismo notario autorizante, señor Navarro Millán, de diecinueve de diciembre de dos mil once, que se incorpora, adolece del siguiente defecto de carácter insubsanable: -No ser la escritura pública el título adecuado para practicar la inscripción del pleno dominio de la finca ya reseñada, a favor de Don J. L. M. L., invocando como causa de la adquisición de la misma la prescripción adquisitiva extraordinaria. La Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de veinticuatro de abril de dos mil catorce, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario autorizante de la que motiva esta nota de denegación, contra la calificación denegatoria emitida por esta Registradora de la Propiedad, el veintiuno de febrero de dos mil doce, declara expresamente «los estrechos cauces que notario y registradora poseen, en el ámbito de sus respectivas funciones, para apreciar el carácter hábil de la posesión (de la cual, por cierto, en absoluto ofrece prueba el título calificado)». Y sigue, a juicio de esta Registradora sin ofrecer el nuevo título presentado, pudiendo existir terceros perjudicados no intervinientes en el otorgamiento, que como ya señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en la citada Resolución, limita en el ámbito extrajudicial el recurso a la prescripción. El hecho de la prescripción No es una cuestión que pueda ser apreciada por el Registrador, salvo en los casos específicamente establecidos por la Ley, según el criterio que mantiene la citada Dirección General en la resolución aludida, confirmando el mantenido en otras de fecha anterior como la de trece de junio de dos mil trece o seis de junio de dos mil trece. Lo precedente es acudir a la vía judicial, para que sea la autoridad judicial la que decida sobre la justificación o no por parte del señor compareciente, de la adquisición del pleno dominio de la finca en cuestión, por título de usucapión extraordinaria. A la vista de los precedentes hechos y fundamentos de derecho Resuelvo Primero.—Denegar la inscripción solicitada por el defecto de carácter insubsanable señalado en el apartado tercero anterior, al que me remito en este punto y doy por reproducido en este lugar con el objeto de evitar repeticiones innecesarias. Siendo el defecto observado de carácter insubsanable, no procede tomar anotación preventiva de suspensión, que por otra parte no ha sido solicitada.—Segunda.—Notificar la precedente nota de denegación al presentante y al Notario autorizante de la escritura, haciéndoles saber que la calificación negativa que precede, extendida por el Registrador que suscribe, podrá (...) Cádiz a trece

de agosto del año dos mil catorce La registradora (firma ilegible) Fdo. María José Mateo Vera».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Rafael Navarro Millán interpuso recurso, en concepto de notario autorizante, en virtud de escrito de fecha 19 de septiembre de 2014, en el que alegó, resumidamente, lo siguiente: Primero.—Que de la Resolución citada por la registradora en su nota no se infiere que no se pueda llevar a cabo la inscripción por prescripción adquisitiva acreditada en escritura pública ni se establecen las limitaciones en el ámbito extrajudicial que se afirman, más bien al contrario, por lo que no puede negarse la justificación de una prescripción adquisitiva extraordinaria de forma no contenciosa, y Segundo.—Que la Resolución citada sólo limita el recurso a la vía judicial cuando no se acredite la posesión en los términos legalmente establecidos; Que el artículo 36 de la Ley Hipotecaria contempla la usucapión «contra tabulas» limitando sus efectos cuando hay terceros, circunstancia que no se produce en este supuesto; Que se cumplen los requisitos derivados de los artículos 436, 462 1959 y 1960 del Código Civil, y Que se solicita la revocación de la nota, así como un pronunciamiento expreso sobre si la escritura pública es o no título hábil para inscribir la adquisición de dominio por prescripción adquisitiva extraordinaria y cuál sería su eventual contenido en caso de no ser hábil la que provoca el recurso.

IV

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 20 de octubre de 2014, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1261, 1280, 1462, 1809, 1816, 1940 y 1941 del Código Civil; 1, 2, 3, 20, 36, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 1, 17 y 17 bis de la Ley del Notariado y 144 de su Reglamento; las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1968, 21 de octubre de 1977, 27 de noviembre de 1987, 24 de octubre de 2004, 28 de mayo de 2009, 7 de abril de 2011 y 11 de junio, 11 de julio y 29 de octubre de 2012; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de febrero y 10 de marzo de 1988, 25 de abril de 1989, 2 de noviembre de 1992, 17 de febrero de 1994, 4 de noviembre de 2000, 23 de febrero de 2009, 19 de octubre de 2011, 1 de marzo, 16 de abril y 13 de junio de 2013 y 24 de abril de 2014.

1. Constituye el objeto de este expediente determinar si procede o no la inscripción de una escritura pública para la inscripción de la adquisición de dominio por prescripción adquisitiva en la que comparece una persona que tras afirmar que reúne los requisitos legales exigidos para la usucapión extraordinaria y tras aportar determinadas pruebas testificales y documentales, solicita la inscripción de una finca, que consta inscrita a favor de la Diputación Provincial de Cádiz, a su favor. Acompaña acta de reconocimiento de derecho otorgada anteriormente en fecha 19 de diciembre de 2011, en la que en similares términos afirma el compareciente haber ostentado la posesión desde 1983 tras el fallecimiento de la viuda de su padre a quien adjudicó la vivienda la citada Diputación Provincial. En el acta compareció el entonces presidente de la Diputación Provincial de Cádiz quien reconoce el dominio del otorgante por prescripción adquisitiva del inmueble en virtud de lo acordado por el Pleno de la Corporación en su sesión de 16 de marzo de 2011, en virtud de certificado que de la misma se incorpora al acta. Es de hacer constar que dicha acta fue objeto de presentación en el Registro de la Propiedad habiendo recaído calificación negativa que impugnada dio lugar a la Resolución desestimatoria de este Centro Directivo de fecha 24 de abril del corriente ejercicio.

La registradora de la Propiedad entiende que el título presentado no es título adecuado para provocar la inscripción en base a una prescripción adquisitiva mientras que el notario recurrente afirma lo contrario.

Para la adecuada respuesta a las cuestiones suscitadas en este expediente debe determinarse en primer lugar cuál es el contenido y naturaleza del documento presentado así como si en atención al mismo puede modificarse el contenido del Registro de la Propiedad.

2. Como ya pusieran de relieve las Resoluciones de esta Dirección General de fechas 4 de noviembre de 2000 y de 19 de octubre de 2011, la distinción entre escrituras públicas y actas notariales, formas documentales encuadrables ambas en la categoría genérica de documentos públicos conforme al artículo 1218 del Código Civil y en la de «instrumentos públicos», según los artículos 17 y 17 bis de la Ley del Notariado, con la fe pública y fuerza probatoria que dicha normas les atribuyen, ha de hacerse sobre la base de su contenido que, a su vez, condiciona las respectivas exigencias formales.

Contenido propio de las escrituras públicas, según el artículo 17 de la Ley del Notariado, son las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, los contratos y los negocios jurídicos de todas clases, en tanto que las actas notariales, añade el mismo precepto legal (que califica uno y otro documento como «instrumentos públicos»), tiene 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 (cfr. también el artículo 144 del Reglamento Notarial).

Es evidente a la luz de dichas consideraciones que el instrumento sobre el que recae la calificación pese a denominarse escritura pública no es sino un acta de manifestaciones y de referencia en la que se recogen una serie de declaraciones de terceros y del propio requirente así como determinados documentos relativos a certificados de empadronamiento, justificantes de pago de luz y agua, certificado del acta de junta de la comunidad de propietarios del inmueble donde está sita la finca y recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (si bien en la documentación aportada y que consta en el expediente la protocolización de dichos documentos consta a continuación de acta de fecha 19 de diciembre de 2011 y no del documento presentado y sobre el que recae la calificación).

Es cierto que el notario autorizante da al documento la apariencia formal de una escritura pública haciendo constar en su autorización la dación de fe de conocimiento y de capacidad pero ello no alcanza a desvirtuar la verdadera naturaleza de dicho instrumento, que debe calificarse en atención a la realidad de su contenido y forma y no al nombre que se le da (Resolución de 19 de octubre de 2011).

La rectificación del contenido del Registro de la Propiedad no puede llevarse a cabo en base a un acta notarial pues sin perjuicio de su evidente valor como instrumento público (artículo 17 de la Ley del Notariado), e incluso en determinadas circunstancias para salvar errores producidos en los libros (vid. Resolución de 6 de noviembre de 1980, entre otras), no contiene la relación jurídico inmobiliaria a que se refiere el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Fuera de los supuestos expresamente previstos por la Ley (el acta de notoriedad de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, ex artículo 200 de la Ley Hipotecaria), la constatación en instrumento público de manifestaciones o de hechos no puede servir de base a la inscripción del dominio o demás derechos reales. Es preciso por imperativo legal que se trate de escritura pública de la que resulte el título traslativo o declarativo del dominio o derecho real de que se trate (artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria).

En definitiva, para que el instrumento público pueda alterar el contenido del Registro no sólo debe reunir los requisitos formales propios de las escrituras públicas exigidos por su Ley reguladora, cualquiera que sea la denominación que se le haya dado, sino esencialmente recoger los sustantivos exigidos por el ordenamiento para que se produzca la mutación jurídico real que se pretende inscribir (artículo 609 del Código Civil).

3. El recurrente sostiene que así ha ocurrido en el documento presentado por cuanto se han acreditado los requisitos legales exigidos por la legislación civil para la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva extraordinaria.

El argumento no puede ser respaldado por esta Dirección General que ha reiterado en innumerables ocasiones (por todas, Resolución de 26 de abril de 2006), que dentro del estrecho margen que proporciona el procedimiento registral, el registrador no puede calificar la prescripción, tarea reservada a los órganos jurisdiccionales. Dicha doctrina ha sido elaborada en el ámbito de la prescripción extintiva pero su fundamento, los limitados medios con los que cuenta el registrador para realizar su labor, son igualmente aplicables al supuesto de la adquisitiva pues de los hechos que ante él se acreditan en la documentación presentada no cabe inferir, en perjuicio del titular registral, que se hayan producido las consecuencias sustantivas previstas en el ordenamiento.

Frente a una escritura pública en que se plasma un negocio jurídico de mutación jurídica real que por exigencia de su normativa reúne los requisitos sustantivos del título (consentimiento, objeto y causa), y que por disposición de la Ley comprende el modo (artículo 1462 del Código Civil), aunando los requisitos legales para producir la transmisión del dominio o modificación jurídico real permitiendo su calificación a efectos de modificar el contenido del Registro de la Propiedad, la mutación sin causa negocial como consecuencia de la prescripción exige una determinación de los hechos y de su valoración jurídica que escapa por completo de la función notarial y de la registral (vid. Resolución de 25 de abril de 1989).

No se trata de poner en duda la existencia de los hechos puestos de manifiesto ante el notario autorizante sino de la valoración jurídica que de los mismos se pretende que no puede quedar al arbitrio unilateral de quien pretende la inscripción (vid. Resolución de 1 de marzo de 2013). Serán los tribunales de Justicia, cuando se ejercite ante ellos la acción correspondiente y con la intervención –o al menos citación por la autoridad judicial– de la totalidad de los titulares registrales, quienes resuelvan una vez se obtenga sentencia firme la rectificación del contenido del Registro de la Propiedad (artículos 217 y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 38 de la Ley Hipotecaria).

No en vano es doctrina secular de este Centro Directivo que estando los asientos registrales bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), no pueden ser modificados más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho (artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

4. Sostiene el escrito de recurso que el consentimiento del titular registral existe por cuanto resulta del documento complementario presentado que es el acta de reconocimiento de derecho de fecha 19 de diciembre de 2011 a que se ha hecho referencia en los hechos. Tampoco es atendible dicho argumento.

Dejando de lado la cuestión sobre si estamos ante un acta o ante una escritura por haber sido ya objeto de análisis anteriormente, de dicho documento resulta que el titular registral «reconoce a don J. L. M. L. como titular del pleno dominio» por «causa del transcurso del plazo previsto en las leyes para la prescripción adquisitiva del dominio...».

Dicha declaración de verdad o de voluntad, que no es la cuestión, no puede tener el alcance que pretende el recurrente por diversos motivos:

a) En primer lugar, porque no implica una declaración de voluntad negocial que sirva para determinar la concurrencia de los requisitos para la existencia de justo título contractual a los efectos de la transmisión del dominio. No existiendo declaración negocial no puede ampararse en ella una mutación jurídico real a los efectos de la adquisición del dominio (artículo 609 del Código Civil).

b) En segundo lugar, porque si lo que se pretende con ella es proporcionar una valoración de los hechos a los efectos de la adquisición del dominio por prescripción, tampoco es admisible pues como queda dicho, corresponde a jueces y tribunales y no puede ser sustraída unilateralmente de su conocimiento. Cuestión distinta es el evidente valor probatorio que tenga dicha declaración al constar en instrumento público autorizado

por notario si bien dicha circunstancia nuevamente corresponde valorarla a los órganos jurisdiccionales (artículos 217 y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

c) En tercer lugar, porque tampoco puede, por sí sola, servir para rectificar el Registro de la Propiedad por cuanto como ha reiterado este Centro Directivo, el reconocimiento de dominio no tiene en Derecho español encaje ni en el sistema negocial de transmisión del dominio (que es enteramente causalista), ni en el sistema registral (que a falta de negocio traslativo exige resolución judicial). Como ya afirmara la Resolución de 18 de octubre de 1989, la declaración de dominio unilateral y abstracta (como es la que se hace en base a la usucapión extraordinaria), carece en sí misma de virtualidad traslativa (vid. artículo 609 del Código Civil) y, por tanto, no es apta por sí sola para considerar como nuevo titular de los bienes cuestionados a su beneficiario.

5. De las anteriores consideraciones no resulta la imposibilidad de modificar el contenido del Registro de la Propiedad de forma no contenciosa o extrajudicial, pero para ello es preciso que las partes implicadas presten su consentimiento con los requisitos y en la forma prevista en el ordenamiento. La naturaleza contractual del consentimiento requerido de las partes nos reconduce a las circunstancias que exige el ordenamiento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las modificaciones jurídico reales de origen negocial (artículo 1809 del Código Civil en relación con los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria).

Y esto es lo que ocurrió en el supuesto de hecho que dio origen a la presente. Del documento complementario que acompaña al título presentado resulta que el Pleno de la Diputación de Cádiz ante la pretensión de don J. L. M. L. y en ejercicio de las facultades que derivan del artículo 164 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, acordó transigir con él para evitar la reclamación civil otorgando a su favor el título de adquisición de la finca que originariamente constaba a nombre de otra persona. Lo que ha ocurrido es que no se ha llevado a cabo el contrato transaccional derivado de dicha decisión que como tal y de acuerdo con los requisitos legales sería susceptible de transmitir el dominio sino que se ha optado por una vía que, como resulta de las consideraciones anteriores, no es viable jurídicamente sin que tampoco proceda ahora prejuzgar cuáles deban ser los requisitos de dicho instrumento.

Ciertamente la nota de defectos no hace referencia a estas circunstancias pero dado el contenido del escrito de recurso y las pretensiones que en el mismo expone el notario recurrente, esta Dirección General ha considerado conveniente llevar a cabo las anteriores consideraciones a los efectos oportunos (artículo 313.3.ª del Reglamento Notarial).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 5 de diciembre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.