

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7884 *Resolución de 14 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Alcántara a inscribir un acta de notoriedad para la declaración de un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don Andrés María Sánchez Galainena, notario de Arroyo de la Luz, contra la negativa del registrador de la Propiedad interino de Alcántara, don Alfonso López Villarroel, a inscribir un acta de notoriedad para la declaración de un exceso de cabida.

Hechos

I

En acta autorizada por el notario de Arroyo de la Luz, don Andrés María Sánchez Galainena, iniciada el día 29 de septiembre de 2015, bajo el número 1856 de protocolo, se declaró la notoriedad del exceso de cabida sobre las fincas registrales número 1.071 y 3.694 del término municipal de Brozas, Registro de la Propiedad de Alcántara.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Alcántara, fue suspendida la inscripción con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Registro de la Propiedad de Alcántara Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la escritura de acta de presencia y notoriedad para la declaración de exceso de cabida otorgada por Hermanos M. R., autorizada en Arroyo de la Luz el día 29 de septiembre de 2.015, ante el notario de dicha población, don Andrés María Sánchez Galainena, con el número 1.856 de orden de su protocolo, que ha sido presentada el día cuatro de enero del año dos mil dieciséis, asiento diario 246/55 (art. 18 y 19 bis LH). Liquidado el impuesto con fecha 4 de enero de 2.016. Hechos. I El documento que consta en el encabezamiento, fue presentado en este Registro con los datos que resultan del mismo. II Con esta fecha y en relación a las cláusulas o estipulaciones de dicho documento que resultan afectadas por la calificación, en los términos que se reflejan en los fundamentos de Derecho siguientes y que en este lugar se dan por reproducidas en evitación de repeticiones, recayó el siguiente acuerdo: Fundamentos de Derecho No se acredita la constancia de la publicación en un Periódico de gran circulación a propósito de los excesos de las fincas registrales en cuestión. Existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca registral 1.071 de Brozas, al plantearse un exceso de cabida muy superior al veinte por ciento, así como la desaparición de un lindero fijo, en el lindero Sur y la aparición de un lindero fijo en el Lindero Oeste. Respecto de la finca registral 3.694 de Brozas, el exceso de cabida supera el veinte por ciento de la cabida inscrita. Respecto de las notificaciones realizadas a los colindantes de las fincas objeto de exceso de cabida, no se acredita la Notificación al titular del enclave de 3,0986 hectáreas que está dentro de la parcela catastral 45. No se incorpora al Informe del Técnico un plano de las fincas registrales que obre a la misma escala de Catastro. Acuerdo: El registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que precede ha suspendido la inscripción por los motivos que constan en los fundamentos de derecho (Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, artículo 298 del Reglamento Hipotecario y art. 53.10 de la Ley 13/96 de 30 de Diciembre). Contra el presente acuerdo de calificación (...) El registrador interino (firma ilegible) Fdo: Alfonso López Villarroel».

No consta la fecha de dicha calificación ni se ha acreditado en el expediente la notificación al notario autorizante del documento, que sólo tuvo lugar a requerimiento de esta Dirección General, una vez interpuesto el recurso, el día 30 de mayo de 2016.

III

Don Andrés María Sánchez Galainena, notario de Arroyo de la Luz, interpuso recurso contra la anterior calificación, atendiendo a los siguientes razonamientos: «(...) -Falta la fecha de calificación de la misma (Requisito Formal). - Las notificaciones de las que habla en la nota de calificación, están correctamente practicadas, tal y como se deduce del propio cuerpo de la escritura, efectuadas tanto personal como escritas. - No se considera necesario, al amparo de la legislación vigente, la publicación en el periódico de gran circulación, a la que alude la nota de calificación, si bien fue publicada en el BOP de Cáceres, y Edicto municipal, y al haberse logrado la notificación individual, escrita y personal a todos los colindantes de las fincas. - Que no existen actos previos respecto de las fincas de las que se solicitan el exceso de cabida, como subsanaciones, segregaciones, agrupaciones, etc. (Artículo 298 R.H.), que puedan suscitar de forma objetiva, dudas en cuanto a la identificación de la finca, o existencia de actos jurídicos intermedios, y que en la nota de calificación tampoco se expresan los motivos».

IV

Don Alfonso López Villarroel, registrador de la Propiedad interino de Alcántara, emitió su informe el día 11 de mayo de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19, 19 bis, 203, 322, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; la disposición final quinta y la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 5 de septiembre de 2014 y 8 de febrero y 25 de abril de 2016.

1. En el presente expediente, se pretende la inscripción un exceso de cabida acreditado por acta notarial de presencia y notoriedad.

En su informe el registrador, después de señalar la extemporaneidad del recurso, solicita que se tengan por no puestos los defectos relativos a la existencia de dudas de identidad de la finca (defectos segundo y tercero).

Por tanto, el objeto de este recurso queda limitado a la omisión de requisitos formales de la calificación, concretamente a la falta de fecha de expedición de la nota, y a los defectos primero, cuarto y quinto de la nota, relativos al cumplimiento de ciertos requisitos legales de la tramitación del acta como son la publicación en un periódico de gran circulación, las notificaciones a los titulares de fincas colindantes y la aportación de plano de situación a la misma escala que obre en el Catastro.

2. Como cuestión procedimental previa, debe decidirse acerca de la extemporaneidad del recurso. Esta cuestión tiene relación directa con las deficiencias formales apreciadas en la emisión de la nota de calificación a que hace referencia el escrito de recurso.

Respecto a la omisión de la expresión de la fecha de la calificación, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria después de afirmar que el plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación, señala que el registrador en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días. No obstante, la relevancia de esta fecha se pone de manifiesto en la Resolución de 25 de abril de 2016,

en la que se recuerda que los efectos de una calificación emitida fuera de plazo no determina su nulidad, sino los efectos previstos en el citado artículo 18 de la Ley Hipotecaria cuando determina que «si, transcurrido el plazo máximo señalado en el párrafo anterior, no hubiere tenido lugar la inscripción, el interesado podrá instar del registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de esta ley. Igualmente, si transcurrido el plazo de tres días el registrador no inscribe el título, el interesado podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones. La inscripción realizada fuera de plazo por el registrador titular producirá una reducción de aranceles de un treinta por ciento, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente. A los efectos del adecuado cumplimiento del plazo de inscripción, los registradores deberán remitir a la Dirección General de los Registros y del Notariado en los primeros veinte días de los meses de abril, julio, octubre y enero una estadística en formato electrónico que contenga el número de títulos presentados y fecha de inscripción de los mismos, así como el porcentaje de títulos inscritos fuera del plazo previsto en este artículo».

En el presente caso, el registrador admite la omisión de la fecha en la nota de calificación aunque si se señalaba en el libro Diario, si bien esta última circunstancia no supe el incumplimiento producido.

Asimismo la fecha de la nota de calificación es determinante para entender realizada en plazo las preceptivas notificaciones señaladas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, como resulta de su párrafo segundo: «Dicha notificación se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente». Conforme a la citada regulación, toda notificación deberá ser cursada dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado.

Enlazando con lo anterior, en este caso además se ha producido la omisión de la notificación de la calificación al notario autorizante, lo cual supone un incumplimiento del procedimiento previsto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, pues debe observarse que conforme al citado artículo: «La calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse al presentante y al Notario autorizante del título presentado, y en su caso a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido».

Es decir conforme a este artículo habrán de efectuarse dos notificaciones:

En primer lugar al presentante, quien tiene la consideración de representante del interesado conforme al artículo 6.d) de la Ley Hipotecaria por la remisión que efectúa a dicha norma el artículo 39 del Reglamento Hipotecario que deberá ser quien ponga en conocimiento de su representado a estos efectos, las incidencias del desarrollo del procedimiento registral, entre ellos la emisión de una calificación contraria a la realización de las operaciones solicitadas, máxime cuando para el caso de interposición de recurso no está legitimado el mero presentante sino que la representación debe acreditarse de forma auténtica ex artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria.

En segundo lugar deberá también notificarse, en este caso, al notario autorizante.

En este expediente es la notificación al presentante la única que consta acreditada en el expediente, por haber retirado la documentación con fecha 16 de febrero de 2016, pero este hecho en absoluto presupone cumplida la notificación al notario autorizante ni que este haya tenido conocimiento de la nota en la misma fecha.

Por tanto no puede apreciarse extemporaneidad en la interposición del recurso tal y como alega el registrador en su informe, ya que el plazo para su interposición, para lo que está expresamente legitimado el notario autorizante (letra b del artículo 325 de la Ley Hipotecaria), es de un mes y se computa desde la fecha de la notificación de la calificación (párrafo segundo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria), notificación que sólo consta haberse realizado el 30 de mayo de 2016, tras requerimiento al efecto efectuado por esta Dirección General, una vez ya interpuesto el recurso.

No obstante, como indica la meritada Resolución de 25 de abril de 2016, «la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución queda cumplida mediante la interposición del recurso pues la notificación defectuosa por falta de plazo no produce otro efecto que admitir la posibilidad de interponer el recurso cuando se tenga por conveniente, aunque no indefinidamente. En la práctica ello supone que no corren los plazos para interponer el recurso o realizar cualquier otra actuación procesal y que serán admisibles cualquiera que sea la fecha de presentación por el interesado. Evidentemente la posibilidad de impugnar no se puede extender hasta el infinito y tiene sus límites derivados de los principios de seguridad jurídica y de buena fe (pueden verse sobre esta cuestión las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de febrero y de 17 de noviembre de 2008)».

3. En cuanto a la tramitación del acta para la declaración de exceso de cabida, como cuestión previa, de carácter procedimental, debe manifestarse este Centro Directivo respecto a la norma aplicable al presente supuesto.

En este sentido debe indicarse que pese a ser un documento presentado en el Registro de la Propiedad correspondiente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015 conforme a su disposición final quinta (1 de noviembre de dicho año), debe aplicarse la Disposición transitoria única que establece que los expedientes regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria iniciados en el momento de la entrada en vigor de la citada norma deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior. De tal forma que la doctrina de este Centro Directivo contenida en la reciente Resolución de 8 de febrero de 2016, que entiende aplicable tal norma a todos los documentos cuya presentación en los Registros de la Propiedad sea posterior a su entrada en vigor, debe excepcionarse por aplicación de la mencionada disposición transitoria única. Por tanto, al haberse iniciado la tramitación del acta de notoriedad el 29 de septiembre de 2015, resulta de aplicación la norma contenida en el artículo 53.diez de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, el artículo 203 de la Ley Hipotecaria conforme a la redacción anterior a 1 de noviembre de 2015 y sus concordantes de la legislación de desarrollo.

4. Entrando en el fondo del recurso, respecto al primer defecto de la nota de calificación, relativo a la omisión de la publicación de un edicto en un periódico de gran circulación de la provincia, este requisito se regula en la regla quinta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en la redacción aplicable a la tramitación del acta. La norma prevé la notificación de la iniciación del acta por medio de edictos, que deben publicarse en el boletín oficial de la provincia, en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma y en los tablones de anuncios del Ayuntamiento a cuyo territorio corresponda la finca.

Según reza el precepto, los destinatarios de tales notificaciones no son sólo los referidos en la regla cuarta, a los que se dirigirá nominativamente si no fuese conocido su domicilio, sino que en todo caso debe publicarse un edicto dirigido genéricamente a cuantos puedan ostentar algún derecho sobre la finca. Por tanto, la pretensión del recurrente de que es innecesaria la publicación del edicto en un periódico de gran circulación de la provincia por haberse ya notificado a los titulares de fincas colindantes, debe ser desestimada.

5. El registrador alega también como defecto cuarto, la falta de notificación a los titulares de una porción de terreno colindante, que forma parte de la misma parcela catastral que las fincas objeto del acta.

Como es doctrina reiterada de esta Dirección General (Resoluciones de 5 de marzo de 2012 y 5 de septiembre de 2014), la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión. La intervención y tutela, de los titulares de predios colindantes se ordena a través de su emplazamiento al expediente, la concesión de un plazo de veinte días para exponer y justificar lo que a su derecho convenga e, incluso, la terminación del procedimiento notarial, en caso de que se formule oposición a la tramitación del acta, conforme a lo previsto en el artículo 203.9 de la Ley Hipotecaria,

que dispone, para este supuesto que «el Notario, sin incorporar el expediente al protocolo, lo remitirá al Juzgado competente, el cual, por los trámites establecidos para los incidentes, resolverá, a instancia de parte, lo que proceda».

Sin embargo, según resulta de la documentación del expediente, dicha porción se corresponde con el lindero norte de la finca registral 3.694 del término de Brozas, expresando el acta que tal propiedad «a efectos catastrales forma parte de esta misma parcela catastral» y constando expresamente que los titulares de dicha finca han sido notificados personalmente. Por ello el defecto debe ser revocado.

6. Por último, en cuanto al defecto quinto de la nota relativo a la falta de aportación de plano a la misma escala que obre en el catastro, el apartado diez del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, contempla este requisito, si bien debe destacarse que el plano exigido por el precepto es un plano de situación sin que se exija una verdadera representación gráfica, como, por ejemplo, se precisa en los procedimientos para la rectificación de descripción regulados en la Ley 13/2015, de 24 de junio. En el acta se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral que comprende las fincas objeto del acta junto con otra parcela colindante, quedando identificadas según los datos que resultan de la misma acta y del informe técnico que a ella se incorpora. Por ello, la exigencia de aportación de plano de situación a la misma escala que obre en el Catastro queda suficientemente cumplida con dicha certificación, debiendo, en consecuencia, revocarse el defecto.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocando los defectos cuarto y quinto de la nota de calificación, y confirmar el primero de ellos, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 14 de julio de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.