

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10066 *Resolución de 11 de octubre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torrox, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada en virtud de título público complementado con acta de notoriedad.*

En el recurso interpuesto por don F. O. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Torrox, don Alberto Yusta Benach, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada en virtud de título público complementado con acta de notoriedad.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 1 de diciembre de 2009, con el número 2.749 de protocolo, por el notario de Nerja, don José Alberto Núñez González, se formalizó la aportación de una finca a la sociedad de gananciales de un matrimonio.

El día 21 de agosto de 2015, con el número 1.074 de protocolo, por el notario de Nerja, don José Alberto Núñez González, se inició un acta complementaria para acreditar la notoriedad de que el aportante es tenido por dueño de la finca. Dicha acta se terminó y cerró el día 1 de marzo de 2016 declarándose la notoriedad pretendida.

II

Presentada la escritura pública junto con el acta de notoriedad en el Registro de la Propiedad de Torrox el día 5 de abril de 2016, fue objeto de la siguiente calificación negativa: «Registro de la Propiedad de Torrox. Entrada N.º: 2.938 del año 2016. Asiento N.º: 2.795. Diario: 104. Presentado el 05/04/2016 a las 09:47. Presentante: Notaría Nerja. Interesados: Don F. O. G., doña R. A. T. Naturaleza: Escritura pública Objeto: Apor cony. Protocolo N.º: 2749/2009 de 01/12/2009. Notario: José Alberto Núñez González, Nerja. Por disposición del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, acuerdo calificar el referido documento conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos Se pretende la inmatriculación de una finca no inscrita, por la vía del artículo 205 LH. Se presenta al efecto una escritura de aportación a la sociedad conyugal otorgada el 1 de diciembre de 2009, y acta de notoriedad acreditativa de que el aportante era tenido por dueño de la finca. Dicha acta fue iniciada el 21 de agosto de 2015 y los documentos se presentaron a inscripción el 5 de mayo de 2016. Fundamentos de Derecho A los referidos documentos les es aplicable el artículo 205 LH en su redacción posterior a la Ley de Reforma 33/2015, de 21 de septiembre, que entro en vigor el 1 de noviembre. En efecto, de acuerdo con su disposición transitoria única: “Todos los procedimientos regulados en el título VI de la Ley Hipotecaria que se encuentren iniciados a la fecha de la entrada en vigor de la presente Ley continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogida en el artículo 205, LH, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título publico inmatriculador en el Registro de la Propiedad”. De acuerdo con ello, el acta de notoriedad a efectos de inmatriculación ya no podrá ampararse en la concreta redacción del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, pues cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que “quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto

en la presente Ley”, ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015. Por ello, ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 289 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le “resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso”. Es decir, el acta deberá haber probado el hecho de la adquisición y el momento de la misma. En consecuencia, acuerdo suspender la inscripción solicitada en los términos expresados. Defecto subsanable. No se solicita anotación de suspensión. Sin perjuicio de los medios de impugnación que el interesado estime convenientes (...) Torrox, 15 de junio de 2016.– El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

El día 14 de julio de 2016, don F. O. G. interpuso recurso contra la anterior nota de calificación en el que alega lo siguiente: «... Hechos: Primero (...) 1.º El día 1 de diciembre de 2009, con el número de su protocolo 2.749 del Notario de Nerja D. José Alberto Núñez González, aporte a mi sociedad de gananciales con mi esposa D^a R. A. T., la vivienda sita en (...) 2.º El día 21 de agosto de 2015, con el n.º 1.074 de su Protocolo del mismo Notario, D^o José Alberto Núñez González, se inicia acta complementaria de título público, que se cierra de forma afirmativa el día 1 de marzo de 2016. Habiéndose presentado por vía telemática en el Registro de la Propiedad de Torrox el 29 de octubre 2015 (Por tanto antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015 de 24 de junio- Con entrada en vigor el 1 de noviembre de 2015 (disposición adicional quinta). 3.º Dicha acta fue presentada para inscripción en el Registro de Torrox, el día 5 de abril de 2016, asiento 2.749, diario 104, con fecha 15 de junio de 2016, por el Sr. Registrador se emite nota de calificación negativa por defecto subsanable, a cuyo contenido me remito. Entendiendo esta parte, que la referida nota de calificación se emite fuera de plazo. 4.º Durante la tramitación del acta entra en vigor la Ley 13/2015, de 24 de junio, de la Reforma de la Ley Hipotecaria, que suprime dicho tipo de actas complementarias, atribuyendo a los notarios los expedientes de dominio, no contradichos. En la disposición transitoria única, se dispone que los expedientes tramitados conforme a la legislación anterior regirán por la misma y para aquellos expedientes tramitados de conformidad al artículos 205 y 206, se requieren además que estén presentados en el Registro de la Propiedad a la fecha de la entrada en vigor de la citada Ley de Reforma (como se ha dicho 1 de noviembre 2015). 5.º No se ha teniendo en cuenta que el asiento de presentación venció el 29 de enero de 2016, ni se ha tenido en cuenta que el acta complementaria no tienen plazo legal de tramitación dependiendo las fechas de la voluntad del Notario. 6.º Estas actas, hoy desaparecidas (según la vigente norma), se otorgan al amparo del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, conforme a la interpretación dada por el Real Decreto 1.867/1998 de 4 de Septiembre, en concreto en su artículo 177, por lo que es dudoso que sea necesario incluso la presentación al Registro de las mismas durante su tramitación, ya que solo de forma indirecta se hace referencia al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que no las regula y si el Reglamento Hipotecario en su artículo 298. 7.º En efecto, y de acuerdo, con la disposición transitoria única, todos los procedimientos regulados por el título VI de la Ley Hipotecaria que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley continuaran tramitándose hasta su resolución conforme

a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 L.H, solo se tendrán por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, estuviese presentado el título público matriculador en el Registro de la Propiedad. 8º Partiendo de la definición de la inmatriculación consistente en la regla general de que resulta que la inmatriculación se produce a través de un asiento de inscripción, y además ese asiento constituye una primera inscripción. Se trata de un asiento de inscripción porque es un asiento definitivo y no provisional, como sería el asiento de anotación preventiva, y no es un asiento accesorio, como la nota marginal. Y ello porque la inmatriculación se refiere al dominio, lo que exige el acceso al Registro a través de un asiento definitivo, y principal concordante con el dominio. El hecho de que la apertura de folio se produzca a través de una anotación preventiva, no desvirtúa la regla anterior indicada, pues si se prevé una anotación preventiva no es como asiento inmatriculador, sino como asiento de apertura de folio, que puede constituir una garantía para la inmatriculación misma, que siempre requiere un asiento de inscripción, es decir un asiento definitivo. Segundo.—Que el Sr. Registrador de la Propiedad, al calificar la expresa escritura pública de pretensión de inmatriculación, extendió la nota que consta al pie de dicho instrumento público y por la cual se deniega la solicitada inscripción por el defecto «...no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 28 del Reglamento Hipotecario, sino conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria y la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario, que tal el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede a su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le «resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos pertenecientes al caso». Es decir, el acta deberá haber probado el hecho de la adquisición y el momento de la misma. En consecuencia, acuerda suspender la inscripción solicitada. Tercero.—Por todo lo expuesto, entiendo que la expresada nota es improcedente y que, en consecuencia, la calificación no es ajustada a Derecho. Por cuanto tuvo su entrada por estar en trámite antes de la entrada en vigor de la referida Ley 13/2015 de 24 de Junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de Febrero de 1946, cuya entrada en vigor se produjo en Noviembre del año 2015. Cuarto.—Que por lo anterior, y al objeto de que en su día, se ordene la inscripción de la mencionada escritura, es por lo que se formula el presente recurso al que sirve de fundamento las consiguientes consideraciones legales. Artículos 324, párrafo primero; artículo 327, párrafo primero, y demás concordantes de la Ley Hipotecaria. Por lo expuesto, Suplica: Que teniendo por presentado este escrito con los documentos que se acompañan, en tiempo y forma, se tenga por presentado recurso gubernativo contra la calificación del Sr. Registrador de la Propiedad de ese partido a que se contrae y consta en la nota mencionada, dar al Recurso la tramitación prevista en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria y en el caso de que por el Sr. Registrador de la Propiedad se mantuviera en la referida calificación, el expediente, con el título calificado la calificación efectuada, el Recurso, su informe y en su caso, las alegaciones del Notario autorizante, no recurrente, ser remita a la Dirección General en el plazo legal establecido al efecto».

IV

Notificada la interposición del recurso al notario autorizante, don José Alberto Núñez González, presentó el siguiente escrito: «Con relación al recurso (...) siendo el Notario autorizante de los dos documentos objeto de calificación negativa, y al amparo del artículo 327 de la vigente Ley Hipotecaria, hago constar, que me reitero en la exposición de hechos y además en los argumentos jurídicos reseñados bajo los números primero, 4.º a 8.º, ambos incluidos del escrito que lo inicia, ya que en caso de prosperar la interpretación que se deriva de la calificación no sería aplicable el derecho transitorio, con claro perjuicio para los ciudadanos».

V

El registrador, mediante escrito de fecha 26 de julio de 2016, se ratificó en su calificación negativa, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

En el informe del registrador se hace constar que el asiento de presentación de fecha 29 de octubre de 2015, en el que se sólo se presentaba el acta de notoriedad sin acompañar título matriculador alguno, caducó el 29 de enero de 2016, y que posteriormente sí se presentó el día 5 de abril 2016 el título inmatriculador (escritura de aportación a la sociedad de gananciales) junto con el acta de notoriedad, siendo retirados por el presentante y vueltos después a aportar el día 6 de junio de 2016, por lo que la calificación negativa de fecha 15 de junio de 2016, a la que se refiere el presente recurso, sí se efectuó dentro del plazo legal.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 198 y 205 de la Ley Hipotecaria; 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 19 de noviembre de 2015 y 21 de abril, 4, 5, 9 y 12 de mayo y 23 de junio de 2016.

1. En el mes de abril de 2016 se presenta en el Registro para obtener la inmatriculación de una finca una escritura de aportación a la sociedad de gananciales acompañada de un acta declarativa de la notoriedad de que el aportante era tenido por dueño de la finca que aporta.

El registrador suspende la inmatriculación pretendida señalando que conforme a la disposición transitoria única de la Ley 13/2015 ya no es admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 289 del Reglamento Hipotecario.

El recurrente sostiene que la expresada nota es improcedente por cuanto el acta de notoriedad tuvo una primera entrada registral, estando aún en trámite, antes de la entrada en vigor de la referida Ley 13/2015.

2. El supuesto de hecho que se plantea en el presente recurso guarda analogía esencial con el que fue objeto de la Resolución de este Centro Directivo de 23 de junio de 2016, pues también ahora se trata de precisar si, atendiendo a la fecha de presentación de la documentación calificada, debe sujetarse a la redacción de la Ley Hipotecaria resultante de la modificación operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, o si puede someterse a la normativa previa, tal y como solicita el recurrente. A estos efectos, la disposición transitoria única de la ley antes mencionada, señaló lo siguiente: «Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad». El criterio decisorio será, por ello, el de la fecha de la presentación del título en el Registro. Como ha quedado justificado en este expediente, la documentación fue objeto de dos presentaciones. Si bien se produjo una primera presentación por vía telemática en el mes de octubre del año 2015, la misma decayó por no haberse despachado dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación -los sesenta días hábiles reconocidos en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria- y no habiéndose producido ninguno de los supuestos de prórroga del artículo 432 del Reglamento Hipotecario, el asiento caducó y por ello perdió en su totalidad cualquier eficacia que la legislación aplicable le pudiera conceder. Objeto de nueva presentación, la misma se produjo bajo la vigencia de la ley una vez objeto de

reforma, por lo que la titulación debe ser calificada a tenor del nuevo articulado, y por ello las consideraciones del registrador han de prevalecer. Recordando la Resolución de 19 de noviembre de 2015: «Por ello, ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le «resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso»». De esta manera, la tramitación del acta conforme a la normativa ya derogada no le atribuye al documento notarial la aptitud matriculadora exigida tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Por todo ello, el defecto señalado en la nota de calificación ha de ser confirmado.

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

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