

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14861 *Resolución de 8 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de San Sebastián de La Gomera, por la que acuerda denegar la práctica de inscripción de una escritura de compraventa acompañada de acta complementaria.*

En el recurso interpuesto por don Nicolás Castilla García, notario de Arona, contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, doña María Crespo Álvarez, por la que acuerda denegar la práctica de inscripción de una escritura de compraventa acompañada de acta complementaria.

Hechos

I

Por el notario de San Sebastián de La Gomera, doña Emilia Cuenca Cuenca, se otorgó una escritura de compraventa sobre una finca no inmatriculada, situada en término municipal del Valle del Gran Rey. Dicha escritura fue acompañada para su inmatriculación, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por acta de notoriedad otorgada por el notario con residencia en Arona, don Nicolás Castilla García.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don U. A. R., el día 28/05/2018, bajo el asiento número 991, del tomo 35.º del Libro Diario y número de entrada 735, que corresponde al documento otorgado por la notario de San Sebastián de La Gomera, doña Emilia Cuenca Cuenca, con el número 234/2017 de su protocolo, de fecha 24/02/2017, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta escritura con los datos que obran en el párrafo anterior, por medio de la cual doña M. C. H. H. vende a U. A. R., una finca Urbana, sin inmatricular, en (...) dentro del término municipal de Valle Gran Rey, con su concreta referencia catastral.

Se acompaña a la misma, a los efectos de inmatricular la finca, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, un Acta de Notoriedad otorgada por el Notario con residencia en Arona-Los Cristianos, don Nicolás Castilla García. Iniciada el día 15 de febrero y terminada el día 23 de abril, de 2018, bajo los protocolos números 855 y 2281, respectivamente, por medio de la cual el Notario emite juicio de notoriedad respecto de la fecha de la previa adquisición de la finca por la parte vendedora, de más de un año antes del otorgamiento de la escritura objeto de inmatriculación, y del modo de adquisición de la misma.

Fundamentos de Derecho:

En el presente caso, el acta de Notoriedad aportada a los efectos de poder inmatricular la finca está otorgada por un Notario que no tiene competencia territorial para actuar en el lugar donde radica la finca, puesto que su residencia es en Arona-Los Cristianos. Isla de Tenerife, estando la finca ubicada en el término municipal de Vallehermoso, isla de La Gomera, siendo la isla de La Gomera comprensiva de un único Distrito Hipotecario.

Si bien la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario, en la disposición final undécima de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria, que modifica la Ley del Notariado, hace reiterada referencia a la competencia notarial desde el punto de vista territorial, estableciendo normalmente como punto de conexión el notario competente en el lugar donde radique la finca o el del distrito colindante, ello no debe llevar a interpretar que esta ampliación de competencia territorial extensiva al notario del distrito colindante, permita la actuación notarial sin tener en cuenta en absoluto el lugar en que radique la finca, prescindiendo totalmente del mismo.

La Circular aprobada por la Junta Directiva del Colegio Notarial de las Islas Canarias, el día 31 de octubre de 2008, ante las dudas planteadas en relación con la competencia territorial para la autorización de Acta de Notoriedad relativas a inmuebles, tras la suspensión por sentencia del TS de 20 de 2008, del artículo 210 del Reglamento Notarial que establecía competencia territorial para ello, entiende que pese a tal supresión se mantiene la competencia territorial, por razón de la situación de la finca a la que se refiera el acta, pues no puede el Notario declarar ser notorio algo en un territorio físicamente alejado del suyo. También argumenta dicha Circular la dificultad que supone para los colindantes o afectados por el acta si esta la tramitara un notario distinto al lugar donde radique la finca, a los efectos de comparencias o posibles alegaciones al trámite de la misma.

Aunque la Resolución DGRyN de 16 de abril de 2013 permite la práctica de diligencias mediante auxilio notarial y presentar alegaciones ante otro Notario que sean remitidas telemáticamente al Notario autorizante, sin que el documento autorizado sea nulo por falta de competencia territorial, también reconoce que la comprobación y fijación de hechos notorios podrá realizarse más fácilmente por un Notario que sea competente en el lugar donde se sitúe la finca a inmatricular, y únicamente aquel podrá practicar pruebas que requieran su presencia o actuación directa e inmediata en dicho lugar.

Ratificando todo lo anteriormente expuesto y en concreto los términos de la Circular de 31 de octubre de 2008, resulta el informe emitido por la Junta Directiva del Ilustre Colegio Notarial de las Islas Canarias, en sesión celebrada el día 2 de febrero de 2018, ante la puesta en conocimiento de dicha Junta Directiva del inicio de un Acta de Notoriedad para Inmatriculación, autorizada por un Notario con residencia en Santa Cruz de Tenerife, respecto de una finca radicante en la isla de La Gomera, solicitándole dicha Junta Directiva al Notario la interrupción de la tramitación del acta, y que procediera a la remisión de la misma al Notario competente por razón del territorio, para que fuera éste el que continuara y concluyera el expediente.

Por tanto, el Acta de Notoriedad a los efectos de la inmatriculación de la finca referida, debe otorgarla el Notario competente para actuar en el lugar donde radica la finca.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra la anterior nota de calificación (...)

San Sebastián de La Gomera, a dieciocho de junio del año dos mil dieciocho.–La Registradora de la Propiedad (firma ilegible). Fdo. María Crespo Álvarez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Nicolás Castilla García, notario de Arona, interpuso recurso el día 9 de julio de 2018 alegando, en síntesis, lo siguiente:

Considera el recurrente que no existe norma alguna que imponga limitación por criterio de territorialidad; tampoco interpretación jurisprudencia que limite el principio de la libre elección de notario; que derogado el artículo 210 del Reglamento notarial por Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008; que, tras la misma, la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de 16 de abril de 2013, siguiendo la de 6 de julio de 2005, resolvió que no puede suspenderse la inmatriculación de una finca por la pretendida ausencia de competencia territorial; que en nada ha cambiado la situación por las Leyes 13/2015 y 15/2015; y Que el artículo 126 del Reglamento Notarial parece incompatible con la existencia de un distrito único en las peculiaridades insulares siendo el distrito de Granadilla de Abona, al que pertenece Arona, el distrito más próximo.

IV

La registradora emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 198, 200, 202, 203, 205, 206 y 208 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por 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; 1, 3, 4, 8 y 17, así como el título VII de la Ley del Notariado, introducido, este último, por la disposición final undécima de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; los artículos 298 del Reglamento Hipotecario; 4, 72 a 76, 116 y 209 del Reglamento Notarial, anexo al Real Decreto 140/2015, de 6 de marzo, de Demarcación Notarial; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 20 de mayo de 2008, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de julio de 2005 y 16 de abril de 2013.

1. La única cuestión que plantea el presente expediente es la relativa a la competencia territorial del notario para la autorización de un acta complementaria de título público, acreditativa de la previa adquisición de la propiedad de la finca, a los efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Considera la registradora que carece de competencia el notario autorizante por no ser el del lugar de situación de la finca o extensivamente, distrito colindante.

A ello se opone el notario autorizante alegando, además de una interpretación sobre la aplicación legal y jurisprudencial de la competencia notarial en este tipo de actas, resultante de doctrina de este Centro Directivo, previa a las reformas legales de 2015, la proximidad de Arona-Los Cristianos con La Gomera, como forma de ampliar el derecho de elección de notario.

2. Ciertamente las reformas legislativas del año 2015, singularmente la Ley 15/2015, de 2 de julio, pero también las Leyes 12/2015, de 24 de junio; 13/2015, de igual fecha; y 29/2015, de 30 de julio, entre otras, incidieron notablemente en la función notarial, reforzando, entre otros extremos, el principio de competencia orgánica, material y territorial especialmente en diversos expedientes y actas desjudicializadas.

3. Es por ello una cuestión previa plantear el alcance de la calificación registral en los supuestos en que estando establecida la competencia orgánica y material del notario

en la autorización de un documento notarial susceptible de inscripción, es relevante concretar su específica competencia territorial, establecida mediante especiales reglas.

En efecto, desde la perspectiva registral, la eventual carencia de competencia notarial territorial puede ser relevante cuando se liga a la validez misma del documento notarial para ser título susceptible de inscripción (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) pero no cuando sus consecuencias se mueven en otro plano, administrativo o disciplinarios. En tales casos, la omisión de una regla competencial, conllevará las consecuencias que correspondan para el notario infractor, pero no afectan a la validez del documento notarial.

Esta cuestión es especialmente relevante en determinadas actas y expedientes notariales introducidos en el título VII de la Ley del Notariado que limitan el principio de la libre elección de notario.

4. El presente supuesto, sin embargo, presenta perfiles diferentes en base a la inclusión de la normativa notarial en la propia Ley Hipotecaria, formando parte de ésta y por tanto de ciertos procedimientos, entre los previstos en el artículo 198 de dicha ley en su actual redacción. La infracción de la regla de competencia territorial supondría a su vez, por ello, un defecto esencial del procedimiento e impediría la inscripción.

En este contexto, la competencia territorial notarial resulta de varios preceptos. Así, del artículo 200 de la Ley Hipotecaria sobre el deslinde en que se establece que será notario hábil para actuar, el residente en el distrito notarial en donde radiquen las fincas o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito, reglas que se repiten en el artículo 203, relativo al expediente de dominio para la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna, al que remite el artículo 201 -expediente para rectificar la descripción- y en el artículo 208 sobre la reanudación del tracto interrumpido.

5. Dentro del conjunto de medios de inmatriculación, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria permite la inmatriculación de fincas mediante el título público de adquisición, que podrá ser complementado, en su caso, por acta de notoriedad notarial cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante con la antigüedad de un año (ex artículo 298 del Reglamento Hipotecario).

Señala el artículo 205 de la Ley Hipotecaria: «Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto».

El artículo 298 del Reglamento Hipotecario no ha sido objeto de modificación, hasta la fecha, como no lo ha sido el Reglamento Notarial, si bien ambos han de interpretarse, como toda norma reglamentaria, con supeditación a la ley a la que desarrolla.

Por lo tanto, no puede considerarse el acta complementaria del título público, regulado éste último en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, una excepción a la exigencia de competencia territorial notarial, en el conjunto de las actas notariales contempladas en el contexto de la coordinación de la realidad extrarregistral con el contenido del Registro -facilitando a su vez su coordinación con el Catastro-.

6. En vista de lo indicado debe determinarse si el acta ha sido correctamente autorizada por el notario recurrente desde la perspectiva de su competencia territorial notarial.

Y la respuesta ha de ser positiva.

Ciertamente, las especiales características de los Distritos notariales incluidos en el Colegio Notarial de las Islas Canarias, a causa precisamente de su insularidad, impiden desde la perspectiva de la Ley del Notariado y sus normas de desarrollo, aludir a una colindancia geográfica determinada por la mayor proximidad en el territorio, en términos

literales, sino que, teniendo presente la finalidad última de las reformas en la función notarial, cual es coordinar la competencia del notario como funcionario de naturaleza especial con la facilitación a los ciudadanos del servicio público en los expedientes y actas especiales desjudicializados, ha de entenderse conforme al artículo 3 del Código Civil que el contexto y realidad social actuales conlleva atender a la relevancia de los medios de transporte que permitan a los usuarios de los servicios notariales de la isla de La Gomera, una mayor facilidad la utilización de éstos y con ello un acceso razonable a la función notarial.

Por ello siendo sin duda Arona-Los Cristianos, en cuanto perteneciente al distrito de Granadilla de Abona, el punto más cercano y de mejor acceso al transporte a la Isla de La Gomera –en el caso de esta isla, por mar– ha de entenderse que existen razones que avalan que el notario autorizante es hábil para la autorización del acta complementaria que constituye un elemento esencial en el procedimiento registral determinado, como se ha indicado, en los artículos 198 y 205 de la Ley Hipotecaria.

Por las razones señaladas procede, con estimación del recurso planteado, revocar la nota de la registradora.

Por ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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, 8 de octubre de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.