

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**8217** *Resolución de 7 de abril de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por U.C.,S.A, contra la negativa del registrador de la Propiedad nº 4 de Alcalá de Henares, a la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don Francisco-Javier Manzaneque Manzaneque, como Administrador solidario de la mercantil «U.C.,S.A» contra la negativa del registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares n.º 4, don Enrique Rajoy Brey, a la inmatriculación de una finca.

**Hechos****I**

Se presenta en el Registro escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Ignacio Maldonado Ramos por la que el recurrente, en la misma representación, compra un solar en Orusco de Tajuña. Con objeto de lograr la inmatriculación de dicha finca se acompaña Acta de Notoriedad autorizada por el Notario de Torrejón de Ardoz don Joaquín Delibes Senna-Cheribbo.

**II**

El registrador suspende la inmatriculación por los motivos que expresa su nota de calificación que dice así:

«... Suspendida la inscripción del negocio que se documenta en la anterior escritura por los siguientes motivos:

1.º No estar la finca catastrada a favor de los transmitentes tal y como exige el párrafo cuarto del artículo 298 del Reglamento Hipotecario.

2.º Porque no cabe sustituir la aportación de las escrituras públicas de adquisición de los vendedores que se mencionan en el apartado título de la que procede y que han debido enseñarse al notario que la ha autorizado pues, en otro caso, debería haberlo hecho constar, (o cuyas copias auténticas, en todo caso, podrían obtenerse mediante la formulación de la oportuna solicitud) por un acta notarial de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial cuando la descripción de la finca resulta manifiestamente diferente pues, en los títulos adquisitivos previos se hablaba de una finca de 281 metros cuadrados y ahora se dice que mide 1.319 modificándose igualmente los linderos.

Hay que recordar que la finalidad del acta de notoriedad complementaria para la inmatriculación de una finca es la de suplir la ausencia de título fehaciente de adquisición del transmitente pero, cuando éste existe, no cabe entender aplicable este sistema porque ese título fehaciente ya prueba la adquisición y consecuente titularidad previa del transmitente y no tiene sentido tramitar un acta de notoriedad que justifique lo que ya está probado. La finalidad de este acta es únicamente acreditar una titularidad para así complementar un título público de adquisición pero, en ningún caso, justifica las circunstancias físicas de la finca. Por esta causa, el número 10 del artículo 53 de la Ley 13/1996 exige que, para llevar a cabo una modificación de superficie, se acompañe un acta de presencia (cuya tramitación es sustancialmente diferente de la notoriedad que, en este supuesto, se ha acompañado pues se rige por el artículo 203 de la Ley Hipotecaria a excepción de lo previsto en la regla octava según remisión de dicho apartado) junto con

los demás requisitos que en dicho apartado se mencionan. La admisión de la sustitución de un acta de presencia por ésta de notoriedad no sólo permite obviar el cumplimiento de los demás requisitos que exige el citado número 10 del artículo 53 de la Ley 13/1996, sino que lesiona las garantías establecidas en el artículo 203 LH para los titulares de las fincas colindantes así como para otras personas que pudieran resultar afectadas por la inmatriculación.

Si aplicamos estas consideraciones al caso presente, vemos que estos titulares han cambiado en comparación con los que lo eran en el momento de adquisición de la finca según resulta de la certificación catastral y las declaraciones de los otorgantes y que, además y principalmente, dos de los tres colindantes no han recogido la notificación que el notario les ha remitido sin que éste se haya personado en ningún momento en el lugar en que la finca se sitúa lo que, sin embargo, sí exigiría la aplicación del artículo 53 de la Ley 13/1996.

Desde el punto de vista fiscal, los efectos son también totalmente diferentes pues, si se admite la sustitución del título fehaciente de adquisición por un acta de notoriedad, resultará que habrá numerosos excesos de cabida que quedarán exentos de tributación. Esta circunstancia lesionará el interés de la Hacienda Pública (o sea, de todos) pues resulta evidente que los valores aplicados en la tributación de los títulos de los adquirentes se habrán fijado sobre la base de la superficie que, en ellos, constaba y que el exceso quedará sin tributar.

Semejantes antecedentes permiten concluir que, en realidad, el acta de notoriedad que se acompaña ha sido elaborada al sólo objeto de conseguir la inmatriculación de la finca por un procedimiento menos garantista para los terceros que el que exigiría la tramitación de un acta de presencia en los términos del artículo 203 LH y la aportación de los demás documentos de que hable el tan repetido apartado 10 del artículo 53 de la Ley 13/1996 para modificar la descripción de la superficie de la finca que consta en los títulos fehacientes de adquisición; un procedimiento que, además, perjudica los intereses de la Hacienda Pública al favorecer la ocultación de ciertos hechos imposables. Por ello, tal y como señalaron las resoluciones de 27, 28, 29 y 30 de julio de 2005, parece claro que no cabe admitir la sustitución de unos documentos por otros en los términos que se ha pretendido realizar.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que fija el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria.

Contra la nota del Registro que suspenda o deniegue total o parcialmente un asiento, el interesado podrá instar en el plazo de quince días siguientes a la notificación de la calificación, la aplicación del cuadro de sustituciones, previsto en el artículo 275-bis de la Ley Hipotecaria, en la forma que determina el artículo 19-bis de dicha Ley (redactados ambos por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre de Medidas Fiscales Administrativas y de Orden Social), determinado dicho cuadro por Real Decreto de 31 de julio de 2.003: o recurrir ante la Dirección General del Registro y del Notariado, o directamente ante los Juzgados de Primera Instancia de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que está situado el inmueble, siendo de aplicación en este caso las normas del juicio verbal. El plazo para recurrir es de un mes desde la notificación de la calificación si se interpone ante la Dirección General y de dos si se hace ante el Juzgado competente. El recurso deberá presentarse, en los dos primeros supuestos, en el Registro que calificó el documento, directamente o en la forma prevista en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, con sujeción a lo previsto en los artículos 324 y siguientes de dicha Ley (todos ellos redactados con arreglo a la Ley 24/2001 antes citada) y, en el último de ellos, directamente ante el Juzgado. Alcalá de Henares, once de marzo del año dos mil ocho. Fdo. Enrique Rajoy Brey.»

### III

El antedicho recurrente apela la calificación alegando: que el acta complementaria es posible cuando no existe título previo, cuando el mismo no es fehaciente, o cuando el mismo no acredite la adquisición, y que tal argumento se deriva de la resolución de esta

Dirección General de 2 de junio de 2005 cuando, refiriéndose al caso en que entre el documento fehaciente a favor del transmitente y el título inscribible exista una discordancia en la descripción de la finca, afirma que, en tal caso «la inmatriculación no es posible, a salvo la posibilidad del acta de notoriedad complementaria».

## IV

El Notario autorizante del Acta informó: que el Registrador no puede basar su calificación en un documento anterior; que no puede imponer un único procedimiento para subsanar los defectos; y que, sin facultades para ello, está prejuzgando la notoriedad declarada por él. El Notario autorizante de la compraventa alegó: que no se puede entender que el acta de notoriedad se restringe al supuesto de que no exista antetítulo para la inmatriculación y que la nota de calificación propone un «reenvío» improcedente al acta de los artículos 200 y 203 de la Ley Hipotecaria, a través del artículo 53.10 de la Ley 13/1996.

## V

El Registrador aceptó el recurso en cuanto al primer defecto, manteniendo el segundo y remitiendo el expediente a este Centro Directivo con fecha 6 de mayo de 2008.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 53.10 de la Ley 13/1996, 199, 200 y 203 de la Ley Hipotecaria, 298 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección general de 26 de abril de 2003, 17 y 18 de febrero de 2004 y 2 de junio de 2005.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si, cuando entre el título previo a favor del transmitente en una inmatriculación y el que debe ser objeto de inscripción existen discordancias descriptivas, las mismas pueden solventarse mediante el acta de notoriedad complementaria de este último.

2. La solución debe ser afirmativa y, en consecuencia, el recurso debe ser estimado. Como dicen acertadamente el recurrente y los Notarios informantes, el acta complementaria del título público no sólo puede utilizarse cuando no existe el documento fehaciente anterior, sino también cuando, existiendo, no es posible que el mismo sirva de antetítulo inmatriculatorio por cualquier causa, entre las que hay que incluir las diferencias descriptivas entre uno y otro, como ya admitió indirectamente esta Dirección general en las Resoluciones citada en el «vistos». Pues, como también alega el recurrente, no puede ser de peor condición aquél cuyo antetítulo no es suficiente que el que carece en absoluto de él.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 7 de abril de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.