

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6512** *Resolución de 8 de marzo de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso interpuesto por el notario de Málaga, don José Sánchez Aguilera, contra la negativa del registrador de la propiedad nº 3 de Málaga, a la inscripción de un acta de notificación y requerimiento.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Málaga, don José Sánchez Aguilera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga número 3, don Juan Antonio Cartagena Felipe, a la inscripción de un acta de notificación y requerimiento.

#### Hechos

I

Se inscribe en el Registro escritura por la que doña Adelina M. A. transmite a don A.M.R.L. una vivienda, a cambio de que el adquirente se subrogara en el pago íntegro del préstamo hipotecario que gravaba la finca y que pagara además a la transmitente, y a falta de ésta a su hermana doña Ana M.A. una pensión de mil quinientos euros mensuales, extinguiéndose la pensión con la muerte de las dos hermanas. Se pactó, además, la siguiente condición resolutoria: «La falta de pago de tres mensualidades consecutivas o alternas o el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contempladas en este contrato por parte de don A.M.R.L., dará derecho a doña Adelina M.A., y, en su caso, a doña Ana M.A., para, sin perjuicio de cualquier otro que le asista, dar por resuelto este contrato y entrar de nuevo en la posesión en pleno dominio de la finca transmitida, si, requerido don A.M.R.L., a fin de que realice el pago o llene la obligación incumplida, no lo hiciere en el término de diez días naturales. Para que la resolución cause estado en el Registro de la Propiedad, bastará con presentar copia de esta escritura y del acta notarial por la que se acredite que, habiendo sido requerido don A.M.R.L., a fin de que realice el pago o llene la obligación no cumplida, no exhibe en el acto del requerimiento documento que así lo acredite, ni lo presenta ante el Notario que levante el acta dentro de los doce días naturales (diez días para el pago o cumplimiento de la obligación y dos días más para su acreditación ante el Notario) desde la fecha del requerimiento. Causada la resolución, quedará en beneficio de doña Ana M.A. la finca de referencia con las mejoras y reformas que ofrezcan la misma, y las pensiones pagadas, sin que don A.M.R.L. pueda exigirles indemnización o reintegro alguno por ellas ni por ningún otro concepto».

Se presenta ahora en el Registro acta de notificación y requerimiento en la que la cedente hace constar que el adquirente ha incumplido el pago de la pensión de tres meses, el préstamo de cuatro meses y el pago de 911,57 euros a la Delegación de la Consejería de Economía y Hacienda, por el importe girado dentro del expediente «ITPAJD-EH2901-2005/16850», que ha sido abonado por la requirente. Como consecuencia de ello, la cedente requiere a don A.M.R.L., en el domicilio fijado a estos efectos en la escritura de cesión, ya que no se le ha notificado ningún cambio, para que en el plazo que marca la estipulación transcrita realice los pagos correspondientes, y, caso de incumplimiento, la compareciente da por resuelta la escritura solicitando la reinscripción de la finca.

Cumplimentando el requerimiento, existen las siguientes diligencias:

«Diligencia de notificación. Siendo las quince horas, del mismo día del requerimiento, me constituí en el domicilio indicado en el mismo, donde encuentro a quien dice ser la esposa del requerido y llamarse doña M.J.F.R. Le hago saber mi condición de Notario y el objeto de mi presencia, mediante lectura y posterior entrega de cédula comprensiva del

total requerimiento, informándole del derecho a contestar que tiene el requerido en plazo reglamentario, así como del plazo adicional que consta en el mismo.»

«Diligencia final. Para hacer constar, que habiendo transcurrido el plazo reglamentario, así como el plazo adicional, el requerido no ha hecho uso del derecho a contestar.»

## II

El Registrador suspende la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Málaga n.º 3: Hechos: El precedente documento de acta de notificación y requerimiento otorgado ante el Notario de Málaga, don José Sánchez Aguilera, el día catorce de Mayo de dos mil nueve, protocolo número 1.082, que ha sido presentado en esta oficina a las 13:18 horas del día dos de Junio del presente año, causando el asiento número 1375 del Diario 81, habiendo sido calificado conforme a los Artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria. Fundamentos de derecho: El enérgico sistema de autotutela que supone una facultada resolutoria otorgada unilateralmente al anterior titular dominical ha de ser interpretado restrictivamente y con cautelas, pues no deja de suponer una excepción al principio general de necesidad del consentimiento del titular registral para la cancelación de sus derechos inscritos, y así lo ha interpretado reiteradamente la Dirección General de Registros y Notariado a propósito de la aplicación del artículo 1.504 del Código civil.—En el presente caso, es cierto que las partes intervinientes en el contrato inscrito de cesión de finca a cambio de renta vitalicia pactaron que la falta de pago de las pensiones determinaría la posibilidad de cancelación unilateral y reinscripción de la finca a favor del transmitente a través de la notificación al adquirente de dicha intención y falta de oposición de éste.—Lo que ocurre es que la finca objeto del contrato de cesión figura inscrita a nombre de persona distinta de aquella con la que se ha entendido el acta de notificación y requerimiento, que lo ha sido con alguien que dice ser su cónyuge, siendo además que están casados en régimen de separación de bienes.—Por tanto, no existe constancia fehaciente de que la persona a requerir haya tenido conocimiento cierto de la voluntad resolutoria del cedente.—Vistos los artículos 1.437 y 1.440 del Código civil, 82 de la Ley hipotecaria, y 202 del Reglamento Notarial. Resuelvo: suspender la inscripción del documento por el defecto antes indicado.—Contra esta calificación (...) Málaga, a 9 de Junio de 2009. El Registrador. Fdo. Juan A. Cartagena Felipe.»

## III

El Notario antedicho impugna la calificación, alegando que el artículo 202 «in fine» del Reglamento Notarial entiende por cumplimentado el requerimiento siempre que se haga en cualquiera de las formas expresadas en dicho artículo, pues de acogerse la tesis del Registrador, sólo los requerimientos practicados en la persona del requerido tendrían efectos jurídicos, quedando vacío de contenido todo el artículo 202 del Reglamento Notarial y produciendo una quiebra en el tráfico jurídico de efectos incalculables.

## IV

El Registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo el expediente a este Centro Directivo, con el oportuno informe, en fecha 8 de julio de 2009.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1123, 1124, 1504, 1797 y 1802 a 1808 del Código Civil, 327 de la Ley Hipotecaria, 202 del Reglamento Notarial, 58 y 59 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de esta Dirección General de 8 de mayo de 2003 y 19 de junio de 2007.

1. El único problema que plantea el presente recurso radica en dilucidar si es inscribible la resolución del dominio por incumplimiento de la condición resolutoria impuesta en su cesión operando como título un acta notarial «de notificación y requerimiento» en la que, la diligencia que cumplimenta la misma dice así: «Siendo las quince horas del mismo día del requerimiento, me constituyo en el domicilio indicado en el mismo, donde encuentro

a quien dice ser la esposa del requerido y llamarse doña M.J.F.R. Le hago saber mi condición de Notario y el objeto de mi presencia, mediante lectura y posterior entrega de cédula comprensiva del total requerimiento, informándole del derecho a contestar que tiene el requerido en el plazo reglamentario, así como del plazo adicional que consta en el mismo.» El Registrador entiende que no puede inscribirse la resolución, pues la diligencia se ha entendido con persona distinta del requerido, sin que exista constancia fehaciente de que la persona a requerir haya tenido conocimiento de la voluntad resolutoria del cedente.

2. Dejando sentado que, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria no pueden abordarse en el recurso otras cuestiones distintas a la calificación transcrita, debe afirmarse que la nota de calificación, tal y como ha sido formulada, no puede ser mantenida. Como establece el artículo 202 del Reglamento Notarial, el requerimiento surte sus efectos aunque la cédula se entregue a persona distinta de la requerida, pues, de no ser así, podría fácilmente impedirse por el perjudicado la práctica de tal diligencia. Es decir, que, para que un acta de requerimiento cumpla toda su eficacia, no es imprescindible que se entienda el requerimiento directamente con el requerido, pues entonces, como dice el recurrente, sobraría el artículo 202 del Reglamento Notarial, y se dificultaría enormemente el tráfico jurídico.

3. Cuestión distinta es la relativa al hecho de que en el requerimiento practicado no conste que se haya advertido a la receptora de la cédula su obligación de hacerla llegar al destinatario, dado que en la diligencia no consta haberse hecho tal advertencia. No obstante, tal y como se señaló anteriormente este defecto no puede ser resuelto en el presente recurso, pues no resulta de la nota de calificación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

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 marzo de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.