

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7790 *Resolución de 12 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota calificación del registrador de la propiedad de Puerto del Rosario n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. J. B. contra la nota calificación del registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario número 1, don Miguel Crespo González, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación.

Hechos

I

En escritura pública autorizada el día 28 de octubre de 2016 por el notario de Tuineje, don Juan Augusto Díaz Puig, con el número 1.269 de protocolo, doña M. C. J. B. donó a doña M. C. J. B. la nuda propiedad de una vivienda sita en el término de Puerto del Rosario y que mide 394 metros cuadrados.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario N.º 1.—Calificado el precedente documento autorizado el veintiocho de octubre de dos mil dieciséis, por el Notario de Tuineje-Gran Tarajal don Juan Augusto Díaz Puig, con el número 1.269 de su protocolo, presentado bajo el asiento 1.429 del diario 90, el Registrador que suscribe suspende la inscripción, por los defectos que constan al final de la presente nota: Hechos: 1. Se presenta la escritura antes citada en la cual, doña M. C. J. B., dona a doña M. C. J. B., la nuda propiedad de la entidad (...) que mide 394 m². 2. Las escrituras previas de herencia y obra nueva, y de división horizontal y modificación de la misma y del título constitutivo, se encuentran suspendidas por adolecer de defectos, y al autorizar la última de ellas, queda la vivienda número 2, con una superficie de 197 m², y le corresponde en exclusiva y como anejo inseparable el terreno no construido de la finca total de 6.427 m², modificando además sus cuotas de participación que pasa a ser de un 33%, se encuentran suspendidas por adolecer de defectos, sin que en la misma se modifique la precedente escritura de donación, por lo que la descripción que consta en la presente no coincide con la que consta en el título previo modificado. 3. La finca que se dona en la presente se encuentra inscrita dentro de la cabida de la registral número 34.929 de Puerto del Rosario, C.R.U. 35017000793197, a favor de don N. C. G., es decir persona distinta de la donante. Fundamentos de Derecho: 1. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo primero establece que, para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o, en cuyo nombré sean otorgados los actos referidos. 2 El principio de especialidad recogido fundamentalmente en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, según el cual sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque solo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial. La necesidad de determinación de las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al derecho real y al acto jurídico, todo lo cual constituyen conjunto de manifestaciones del principio de

especialidad o determinación. En base a los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la inscripción, por observarse los siguientes defectos: 1. Falta de previa inscripción de la finca donada a favor de la donante, doña M. C. J. B., dado que la misma se encuentra inscrita dentro de la cabida de la finca número 34.929 de Puerto del Rosario, a favor de don N. C. G., encontrándose suspendida la inscripción de los títulos previos. 2. Dado que la división horizontal previa a la donación en la que se constituye como elemento independiente la finca donada, fue modificada en cuanto a la descripción de la finca número dos, sin que se modificara la escritura de donación, es por lo que la descripción de la vivienda donada, no coincide con la que consta en el título previo, debiendo ser ambas coincidentes. No se toma anotación de suspensión, por no haber sido solicitada. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. De conformidad con los Artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria, se podrá instar en el plazo de calificación (...) Puerto del Rosario a 26 de diciembre de 2016 (firma ilegible). El registrador. Fdo. Miguel Crespo González».

III

Mediante escrito, de 17 fecha de enero de 2017, doña M. C. J. B. interpuso recurso contra la anterior nota de calificación. Dicho escrito, que se acompañaba de una nota de calificación (la del documento presentado bajo el asiento 1.428 del Diario 90) distinta a la que es objeto del recurso, fue presentado el día 20 de enero de 2017 en el Registro General de la Dirección Insular de la Administración General del Estado en Fuerteventura, y fue recibido en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de marzo de 2017. Posteriormente, fue remitido desde dicho Ministerio al Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario número 1 mediante oficio de fecha 16 de marzo de 2017, con sello de salida de 21 de marzo de 2017, y recibido en dicho Registro de la Propiedad el día 27 de marzo de 2017. En dicho recurso, la recurrente alega lo siguiente: «Hechos Primero.–(...) Segundo.–En primer lugar, manifestar que con fecha de 01 de junio de 2016 el Sr. C. G., procedió a iniciar un expediente de dominio sobre la finca descrita en la Notaría de Puerto del Rosario, formalizándose el mismo a través de Escritura Pública de fecha de 01 de junio de 2016, autorizada por el Notario Don Emilio Romero Fernández bajo el número 1.215 de su protocolo, remitiéndose finalmente el mismo a este Registro de la Propiedad al objeto de practicarse la pretendida inmatriculación. Que al parecer, el título exhibido por el Sr. C. G. para iniciar el mencionado expediente de dominio fue la Escritura Pública de aceptación de herencia del Sr. G. J. B. en la que, en el correspondiente testamento figuraba como uno de los bienes inmuebles inventariados en el mismo, la finca descrita anteriormente siendo que sobre dicha finca no ostentaba título alguno el Sr. J. B., puesto que la titularidad dominical de dicha finca es ostentada por esta dicente por adjudicación de la herencia de su madre Doña O. J. B. en escritura otorgada ante el Notario de Puerto del Rosario, Don Juan Carlos Gutiérrez López, el día 28 de marzo de 2007, con el número 1.573 de Protocolo, habiéndola adquirido la causante por herencia de sus padres Don M. J. C. y Doña O. B. F., fallecidos hace más de quince años. Tercero.–Que el Señor C. G., procedió a inmatricular la citada finca, al amparo de la débil vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria que, en su apartado primero, dispone: «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», a sabiendas que la citada finca le fue adjudicada a la Sra. J. B. por herencia de su madre Doña O. J. B. Por lo que al amparo del artículo 207 de la Ley hipotecaria, que dispone: «Si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en los números 1.º, 2.º, 3.º y 4.º del artículo 204, el artículo 205 y el artículo 206, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta Ley no se

producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha. Esta limitación se hará constar expresamente en el acta de inscripción, y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación», esta parte formula oposición a dicha inmatriculación, entendiéndose interrumpida dicha limitación temporal por medio de la interposición del presente escrito de recurso».

IV

Mediante escrito, de fecha 5 de abril de 2017, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación negativa, emitió informe, haciendo constar que no se han recibido alegaciones del notario autorizante, y remitió el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 40, 42, 66, 203, 205, 207, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y las reiteradísimas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la improcedencia del recurso para impugnar asientos registrales practicados.

1. El registrador suspende la inscripción de una escritura de donación porque la finca donada no consta previamente inscrita a favor de la donante. La razón de esa falta de previa inscripción a favor de la donante está en que los títulos previos constan presentados con anterioridad pero calificados negativamente por diversos defectos, entre ellos, el de que pretendían la inmatriculación de una finca que según el registrador forma parte de otra finca (registral número 34.929 de Puerto del Rosario) ya previamente inmatriculada a favor de persona distinta de la donante y de la que ésta no dice ser causahabiente.

La donataria recurre contra la suspensión de la inscripción de la donación, afirmando que en realidad el inmatriculante «no ostentaba título alguno» sobre la finca inmatriculada. Del contenido de su recurso, y en particular del suplico del mismo, se desprende que en realidad lo que pretende es que se tenga por «formulada oposición a dicha inmatriculación de la finca descrita, entendiéndose interrumpida dicha limitación temporal que se establece en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, por medio de la interposición del presente escrito de recurso».

2. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Y que «el plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación».

El artículo 327 aclara que «el recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en el registro que calificó para dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar a aquél el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada». Asimismo indica que «podrá presentarse en los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier Registro de la Propiedad para que sea inmediatamente remitido al Registrador cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre». Y que «a efectos de la prórroga del asiento de presentación se entenderá como fecha de interposición del recurso la de su entrada en el Registro de la Propiedad cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre».

En el presente caso, el concreto recurso interpuesto, tal como ha sido formulado, además de que no acompañar la nota de calificación recurrida (la motivada por el documento con asiento de presentación 1429 del Diario 90) sino otra distinta relativa a otro título distinto presentado bajo otro asiento distinto (el 1428 del Diario 90), en realidad sólo está mostrando su oposición a una inscripción registral de inmatriculación ya practicada en

virtud de otro documento presentado bajo otro asiento distinto, y que, como toda inscripción registral ya practicada, está bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley (artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, como ya ha declarado este Centro Directivo en reiteradísimas ocasiones, no es el recurso cauce hábil para su impugnación, sino que tal impugnación ha de hacerse mediante demanda ante los tribunales de Justicia contra todos aquellos a los que la inscripción practicada conceda algún derecho.

Como señala el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, «los interesados podrán reclamar contra el acuerdo de calificación del registrador, por el cual suspende o deniega el asiento solicitado (...) Sin perjuicio de ello, podrán también acudir, si quieren, a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos».

No obstante, este Centro Directivo considera conveniente señalar:

– Que, como ya se ha indicado, la interposición del recurso ante este Centro Directivo no es el medio adecuado para manifestar la oposición a una inmatriculación ya practicada.

– Que si la ahora recurrente considera que la inmatriculación practicada es incorrecta y resulta lesionada por ella, puede promover la rectificación del Registro conforme al artículo 40 de la misma Ley, el cual establece que «cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio».

– Que el propio artículo 40 señala que «en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto».

– Que no basta con manifestar oposición, sino que es preciso impugnar formalmente y ante los tribunales de Justicia la inscripción practicada, y muy conveniente solicitar que se ordene la práctica de la correspondiente anotación preventiva de la demanda interpuesta, conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria.

– Que en presente caso, como resulta del informe del registrador, la inmatriculación practicada, y con la que la recurrente expresa ahora su disconformidad, no se realizó al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, como interpreta erróneamente la recurrente, sino a través del expediente de dominio regulado en el artículo 203, por lo que, consiguientemente, no le resulta de aplicación la limitación temporal de dos años a la que se refiere el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, el cual artículo, que la recurrente transcribe en su recurso, dispone que «si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en los números 1.º, 2.º, 3.º y 4.º del artículo 204, el artículo 205 y el artículo 206, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta Ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado inadmitir el presente recurso.

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, 12 de junio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo