

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2899 *Resolución de 29 de diciembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de El Campello, por la que se suspende la inscripción de un expediente de dominio para la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don Rafael María Ballarín Gutiérrez, notario de El Campello, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de El Campello, doña Marta Polvorosa Mies, por la que se suspende la inscripción de un expediente de dominio para la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

El día 9 de agosto de 2022 se presentó en el Registro de El Campello copia autorizada del expediente de dominio iniciado por el notario la misma localidad, don Rafael Ballarín Gutiérrez, el día 27 de enero de 2022 y finalizado el 23 de junio de 2022, con número 85 de protocolo, por la que se interesaba la inmatriculación de una finca a favor de doña E. T. P.

II

Presentado el referido documento en el Registro de la Propiedad de El Campello, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho

Con fecha nueve de agosto del año dos mil veintidós, fue presentada en este Registro copia de la escritura autorizada el 27/01/2022 por el Notario de El Campello, Rafael María Ballarín Gutiérrez, número 85/2022 de protocolo, que causó el asiento 430 del diario 88, habiéndose aportado con fecha la carta de pago de la autoliquidación del impuesto.

Fundamentos jurídicos

I. Conforme el art. 18.1 de la Ley Hipotecaria los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

II. Defectos que impiden la inscripción:

No consta en el documento presentado que se haya notificado la tramitación del expediente inmatriculador a las personas de quienes proceden los bienes, es decir a los cónyuges doña M. E. P. C. y don J. J. T. R., y a este último también como persona a cuyo favor se encuentra catastrada la finca, todo ello de conformidad con el artículo 203. Quinta LH.

III. La presente nota de calificación se expide por duplicado, para su notificación al presentador del documento, y al funcionario autorizante, de conformidad con lo dispuesto

en el artículo 322 L.H. y artículos 40 y ss. Ley 39/2015 de 1 de Octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, artículos 14 L.H. y 76 y 78 R.H.

Parte dispositiva

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

Doña Marta Polvorosa Mies, Registradora de la Propiedad de El Campello, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultas de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados.

2.º Suspender/denegar, en consecuencia, el despacho del documento presentado.

3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el Art. 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el Art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

El Campello, treinta y uno de agosto del año dos mil veintidós. La Registradora Fdo. Marta Polvorosa Mies».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Rafael María Ballarín Gutiérrez, notario de El Campello, interpuso recurso el día 3 de octubre de 2022 con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Fundamentos de Derecho

I. Debemos mostrar nuestra absoluta disconformidad con la nota de calificación extendida por la Sra. Registradora de la Propiedad de El Campello en relación con el expediente de dominio identificado en el encabezamiento del presente escrito.

Interesa llamar la atención sobre los siguientes datos que se consideran relevantes para la fundamentación de este recurso:

– Mediante escritura autorizada por mí, Notario recurrente, el 27 de enero de 2022 con el número 84 de protocolo, don J. J. T. R. y doña M. E. P. C., donan pura y simplemente a su hija doña E. T. P., el pleno dominio de una finca no inmatriculada.

– El mismo día y con el número 85 de protocolo, doña E. T. P. inicia expediente de dominio para la inmatriculación de la finca donada, siendo este el documento objeto de la calificación que aquí se recurre.

– Obra incorporado al documento calificado, testimonio de la copia autorizada de la escritura de donación.

– De la documentación calificada resulta la total identidad entre la finca donada en la escritura autorizada el 27 de enero de 2022 con el número 84 de protocolo y la finca objeto del expediente (documento calificado), iniciado el mismo día y con el número siguiente de protocolo.

La calificación registral (fecha el 31 de agosto de 2022 y notificada el 7 de septiembre de 2022) anteriormente transcrita se basa exclusivamente en la aplicación literal de la regla quinta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria:

“el Notario notificará la pretensión de inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes..., para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos”.

Lo que aquí se defiende es que la aplicación literal de la norma que propone la Registradora conduce a un resultado antijurídico ya que niega el acceso al Registro gratuitamente, pues no existe interés jurídico protegible que resulte efectivamente protegido por dicha negativa.

Entendemos que no es posible la recta aplicación de la norma sin atender a su contexto y finalidad:

– Contexto: El título de adquisición punto de partida del procedimiento que regula el artículo 203 puede ser tanto un documento público como un documento privado.

– Finalidad: las notificaciones previstas en la norma tienen por objeto dar la oportunidad, a los notificados, de comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos.

Tiene sentido notificar a las personas de quienes proceden los bienes cuando transmitieron en documento privado. Los limitados efectos de este tipo de documento impiden tener la certeza de que quienes transmitieron en virtud del mismo ya no ostentan ningún derecho sobre el objeto del expediente. Sin embargo, distinto es el supuesto en el que, como el caso que nos ocupa, la transmisión tuvo lugar en escritura pública.

Efectivamente, el otorgamiento de la escritura pública y su singular eficacia (art. 17 bis.2.b de la Ley del Notariado y art 143 del Reglamento Notarial) convierte en incuestionable el hecho de que doña M. E. P. C. y don J. J. T. R. se desprendieron de la propiedad del inmueble transmitido y con ello se despojaron de cualquier derecho que pudiera hacerse valer en el expediente.

En definitiva, no tiene sentido notificar la tramitación a doña M. E. P. C. y don J. J. T. R. habida cuenta de que no pueden hacer valer ningún derecho en el expediente porque ningún derecho ostentan sobre la finca objeto del mismo.

Ejemplo de la necesidad de hacer una interpretación teleológica de la norma es la resolución de la DGSJFP de 1 de febrero de 2019, que referida a los expedientes de reanudación de tracto excluye a los colindantes en el concepto de interesados en dichos expedientes (pese a la literalidad del artículo 203 de la Ley Hipotecaria y a la remisión que a dicho precepto contiene el artículo 208 del mismo texto legal). El pronunciamiento del Centro Directivo, es claro: La finalidad de cualquier notificación de un expediente de dominio, es proteger los derechos de los interesados en el expediente, por lo que no entran en el concepto de interesados “los que en nada pueden verse afectados en sus derechos”.

El hecho de que uno de los transmitentes (don J. J. T. R.) sea la persona a cuyo favor se encuentra catastrada la finca en nada matiza lo que aquí se argumenta, dado que al transmitir el Sr T. R. perdió, voluntariamente, la legitimación para seguir siendo titular catastral. Por otra parte, en el momento de la calificación registral, es la promotora del expediente calificado (Doña E. T. P.) la titular catastral de la finca objeto del mismo.

Por todo ello no puede estimarse fundado el criterio sostenido por la Sra Registradora en la nota de calificación que se impugna.

II. Artículos 322 y ss de la Ley Hipotecaria (...)».

IV

La registradora de la Propiedad de El Campello emitió informe el día 10 de octubre de 2022 ratificándose en su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 18, 38 y 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y 202 del Reglamento Notarial.

1. Debe decidirse en el presente expediente si los requisitos de notificación exigidos en la regla quinta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria para la tramitación de

los expedientes de dominio deben concurrir en cualquier caso o permiten ser interpretados más allá de la literalidad del precepto.

En el caso aquí discutido, se presentó en el Registro un expediente de dominio iniciado por el notario de El Campello, don Rafael Ballarín Gutiérrez, el día 27 de enero de 2022 y finalizado el 23 de junio de 2022, con número 85 de protocolo, por la que se interesaba la inmatriculación de una finca a favor de doña E. T. P. En el expediente se indica como título de adquisición de la finca la escritura de donación otorgada ante el mismo notario y día con número anterior de protocolo, en la que los cónyuges don J. J. T. R. –titular catastral– y doña M. E. P. C. donan la finca a doña E. T. P.

La registradora suspende la inmatriculación solicitada por no haberse notificado la tramitación del expediente a las personas de quienes proceden los bienes (don J. J. T. R. y doña M. E. P. C.) ni al titular catastral (el citado don J. J. T. R.), de acuerdo con la regla quinta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria.

El notario considera innecesaria la notificación a las personas de quienes proceden los bienes (uno de los cuales coincide con quien aparecía al iniciar el expediente como titular catastral), al partir en su argumentación de la finalidad que tienen las notificaciones previstas en la norma, que no es sino dar la oportunidad, a los notificados, de comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. Distingue entre documentos públicos y privado y estima que, en este caso, al haberse transmitido en escritura pública, no hay duda de que los transmitentes ya no son titulares de ningún derecho o interés sobre la finca que pudiese justificar dicha notificación.

2. Sin entrar a valorar los diferentes efectos que tienen los documentos públicos respecto de los documentos privados, para la resolución de este expediente hay que estar a lo dispuesto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, tras la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Dicho precepto desarrolla la regla quinta del artículo 198 de la Ley Hipotecaria y sustituye al antiguo expediente de dominio para la inmatriculación de fincas tramitado ante el juez, por un procedimiento ante notario.

Como señala el punto IV del Preámbulo de la citada Ley 13/2015, de 24 de junio, las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria tienen como objeto la desjudicialización de los mismos eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva.

Por esa razón, los trámites previstos para cada uno de dichos procedimientos tienen que ser respetados sin que quepa hacer una interpretación de los mismos que pudiera afectar a tales derechos.

En particular, la ley regula detalladamente a quién tiene que notificarse la tramitación de tales expedientes a fin de que los interesados puedan intervenir en los mismos, evitando así cualquier situación de indefensión que pudiera producirse.

En concreto, para la tramitación del expediente de dominio para la inmatriculación de una finca, la regla quinta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria señala que: «Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, el Notario notificará la pretensión de inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el “Boletín Oficial del Estado”, que lo publicará gratuitamente. Potestativamente el Notario, atendidas las circunstancias del caso, podrá ordenar la publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, también de forma gratuita. En la notificación se hará constar: (...) Asimismo, notificará la solicitud, con

expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente».

Dicho precepto dispone así de manera imperativa qué notificaciones debe hacer el notario –y debe comprobar el registrador– en la tramitación de este expediente. Tales notificaciones constituyen un trámite esencial del procedimiento, evitando que se generen situaciones de indefensión y siendo asimismo especialmente importantes si se tiene en cuenta que la inmatriculación por esta vía no produce la suspensión de efectos respecto de terceros durante dos años, a diferencia de lo que ocurre con otros medios inmatriculadores.

Si bien la regla general es la necesidad de que se verifique la notificación a «(...) aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral (...)» sin distinción de que acredite la procedencia de los bienes mediante documento público o privado, sin embargo, en el concreto supuesto de este expediente, se da la circunstancia de que las personas de quienes procedían los bienes, y titulares catastrales, donaron la finca el mismo día, 27 de enero de 2022, que la fecha de inicio del expediente de inmatriculación notarial, con el número de protocolo, 84, inmediatamente anterior al número de protocolo de inicio del expediente notarial, 85.

Todas estas circunstancias conducen a la presunción de que la persona de quien proceden los bienes, padres de quien inicia el expediente notarial de inmatriculación, tenían conocimiento de la iniciación del expediente, por lo que el defecto ha de ser revocado en los términos en que ha sido redactado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 29 de diciembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.