

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9203 *Resolución de 13 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial autorizada en expediente de inmatriculación de finca.*

En el recurso interpuesto por doña D. F. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 1, don Manuel Maximiliano Martínez Falcón, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial autorizada en expediente de inmatriculación de finca.

Hechos

I

Mediante acta autorizada el día 19 de mayo de 2016 ante la notaria de Vélez-Málaga, doña María Sierra Barbé García, con el número 851 de protocolo, se inició la tramitación del procedimiento para la inmatriculación de finca sita en el término de Canillas de Aceituno. Consta en el acta, mediante sendas diligencias extendidas los días 19 de mayo y 9 de agosto de 2016, la oposición de un titular de finca colindante.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 1, acompañado de acta autorizada el día 6 de febrero de 2017 ante la notaria de Vélez-Málaga, doña María Sierra Barbé García, con el número 179 de protocolo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número uno Entrada: 273/2017. Diario: 136/157, de fecha 16/02/2017. Documento: Acta de Declaración de Notoriedad para inmatriculación de finca, autorizada el día 6 de Febrero de 2.017, por la Notario de Vélez-Málaga, Doña Maria S. Barbé García, número 179/2017.—Hechos: En la fecha indicada, se presentó para su inscripción, el documento al principio relacionado en unión del Acta de inicio de expediente de dominio para inmatriculación de finca, autorizada el 19 de Mayo de 2016, ante la citada Notario señora Barbé García, número 851 de su protocolo. Y además se acompañan las siguientes: 1.—Escritura de compraventa, autorizada el 30 de Abril de 2009, ante el Notario de Vélez-Málaga, Don Manuel Nieto Cobo –protocolo 758–, y 2.—Escritura de declaración de obra nueva terminada, autorizada el 19 de Mayo de 2.016, ante la Notario de Vélez-Málaga, Doña Maria S. Barbé García –protocolo 850–.—Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que se indican a continuación. Dicho documento motiva la siguiente nota de calificación: Suspendida la inscripción del precedente documento, por observarse el/los siguiente/s defecto/s de carácter subsanable: En la citada Acta de inicio por Diligencia de fecha 22 de Julio de 2.016, comparece Don A. R. C., cuyas circunstancias constan en la misma y lo hace una vez recibida notificación por ser colindante de la finca que comprende el expediente y al objeto de manifestar que en la descripción de la misma no se ha tenido en cuenta una servidumbre cuyos datos más extensamente constan en dicha diligencia, y por lo que se opondría al Acta en el caso de que no se reconozca en el Acta por su promotora esa servidumbre de paso, y su disposición a constituir la en el documento público. Y posteriormente en la Diligencia de fecha 9 de Agosto de 2.016, dicho señor comparece nuevamente para efectuar oposición a dicho expediente, incorporándose a dicho Acta un escrito de fecha 9 de agosto de 2.016, suscrito por dicho señor con expresión del

fundamento de dicha oposición. Tal y como establece la regla sexta del artículo 203 Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de Junio, por la que «cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes. Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubiesen opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca...»... De conformidad con lo expuesto, el Registrador abajo firmante, acuerda la suspensión de las operaciones registrales interesadas, no tomándose anotación preventiva de la suspensión acordada por no haber sido solicitada. La notificación de la presente calificación negativa llevará consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación. Contra la presente, quienes se hallen legitimados podrán, potestativamente: (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Manuel Maximiliano Martínez Falcón registrador/a de Registro Propiedad de Vélez-Málaga 1 a día diez de Marzo del año dos mil diecisiete».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña D. F. interpuso recurso el día 17 de abril de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) Primero: La regla sexta del artículo 203 LH al disponer: «Si se formulase oposición, con expresión de la causa en que se funde el notario dará por archivado el expediente y lo comunicará al registrador» exige dos requisitos para suspender la tramitación de un expediente de dominio en la fase de notificaciones a interesados: oposición y causa en que dicha oposición se funda, requisitos que han de estar debidamente conectados y existir una completa correlación entre ellos, para no desvirtuar el expediente y que quede al arbitrio de los caprichos y veleidades de las relaciones vecinales. Es esta la única interpretación posible, del art 203 LH; y es esta la que preside la mens legis del actual artículo 199 LH en el procedimiento regulado para completar la descripción literaria de la finca y a través de ello sus linderos y superficie, al establecer «sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular de las fincas o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Interpretación que es también la que venía rigiendo en los procedimientos de inmatriculación de fincas para su acceso al Registro de la Propiedad al amparo de la legislación anterior a la reforma Ley 13/2015 tanto para el acta de notoriedad como instrumento inmatriculador (el art 209 RN exigía interposición de demanda en juicio declarativo para la paralización del acta) como para el expediente de dominio judicial anterior a la ley 13/2015. Así lo regula el artículo 282 Reglamento Hipotecario, no expresamente derogado por la Ley 13/2015, ya que la Disposición Derogatoria Ley 13/2015 establece únicamente que quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a la presente Ley. Dicho artículo 282 Reglamento Hipotecario, puede entenderse vigente, y en su defecto como criterio interpretativo a la hora de determinar el alcance de la oposición al expediente al disponer:» en el expediente de dominio no se admitirá otra oposición de parte interesada que la que se contraiga exclusivamente a si el solicitante ha acreditado suficientemente la adquisición de dominio de todo o parte de la finca cuya inscripción se trate de obtener», única manera de entender salvaguardados los derechos del promotor del expediente y garantizar los del propio procedimiento. En la tramitación del expediente de dominio que por la presente se recurre, uno de los colindantes el Sr C., manifiesta su oposición al mismo, non causa pro causa, ya que en ningún momento discute el dominio del titular de la finca, no se opone al mismo, y es más lo da por hecho, dirigiéndose al promotor del expediente como propietario de la parcela, pues solo el propietario de la finca puede sobre ella constituir una servidumbre (art 347,350,530 y 594 CC). Textualmente manifiesta el colindante «1. su oposición a dicho expediente en el caso de que D. F. no incluyera en la descripción de la finca la servidumbre de paso que existe por la parcela que se pretende inmatricular y que llega a la parcela número 917 de mi propiedad. 2. A la vista de que no ha sido incluida y delimitada dicha servidumbre en dicho

expedientes, quiero manifestar mi firme oposición a que se continúe con su tramitación». En este caso el colindante está vulnerando una de las máximas más inviolables del derecho la doctrina de los actos propios, «venire contra factum proprium non valet», surgida originariamente en el ámbito del Derecho privado, y que viene a concretarse en la vinculación de una declaración de voluntad generalmente de carácter tácito al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio, y que encuentra su fundamento último en la regla de buena fe que impone el deber de coherencia en el comportamiento y limita por tanto el ejercicio de los derechos objetivos. Es por ello, que aunque nominalmente se opondría al expediente no solo no existe causa que justifique dicha oposición sino que es más, reconoce la propiedad de la finca por parte del promotor del expediente, si bien aprovecha la tramitación del expediente para impeler la constitución de un derecho real de servidumbre a su favor, derecho que no le es refutado, sino que habrá de ventilarse y constituirse posteriormente en documento público por parte de ambas partes, titulares de predio dominante y sirviente (art. 530 y ss Código Civil), una vez que la finca objeto del expediente de dominio que se está tramitando, esté inscrita en el Registro de la Propiedad. Por ello, su manifestación es incorporada al expediente, y tratada por el Notario como una incidencia, que no ha lugar a la interrupción del mismo, ya que en ningún momento se discute el dominio sobre todo o parte de la finca objeto del expediente».

IV

El registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 1 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; 17 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 27 de junio, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016 y 7 de abril de 2017.

1. Se plantea en este expediente si puede practicarse la inmatriculación de una finca cuando, al tramitarse el procedimiento previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, consta la oposición de un colindante. A pesar de ello, el notario ha continuado el expediente y declara cumplidos los requisitos del artículo 203 de la Ley Hipotecaria a efectos de obtener la inmatriculación.

2. En primer lugar, debe hacerse referencia a la alegación de la recurrente relativa a la aplicación a este supuesto del artículo 282 del Reglamento Hipotecario. En este punto hay que recordar la reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr. «Vistos») según la cual «cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015».

Por tanto, conforme a esta doctrina, el artículo 282 del Reglamento Hipotecario resulta inaplicable al expediente de inmatriculación regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

3. El expediente para la inmatriculación de fincas regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria es un procedimiento notarial que viene a sustituir al expediente de dominio judicial que se encontraba en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. La nueva regulación se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales

de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la citada Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad.

Uno de los principios de esta nueva regulación de la jurisdicción voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

En el expediente del artículo 203, la regla quinta determina los interesados que deben ser notificados por el notario, concretamente, 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, y, además, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas.

En cuanto a estos últimos, debe resaltarse la importancia de su intervención, como ya lo hiciera este Centro Directivo en Resoluciones de 19 de julio o 14 de noviembre de 2016. Así, en ellas se ha afirmado que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Y lo mismo cabe decir en los supuestos de inmatriculación de fincas, considerando, además, que nos encontramos en un supuesto de inscripción obligatoria de la representación gráfica georreferenciada de la finca (artículo 9.b) Ley Hipotecaria) que produce los efectos previstos en el artículo 10, apartado 5, de la Ley Hipotecaria.

4. La cuestión de la oposición se contempla en la regla sexta del artículo 203 que permite de forma clara la posibilidad de intervención en el procedimiento de los interesados así como el modo de proceder en caso de oposición: «Cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes. Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca».

Debe destacarse que si bien la norma transcrita permite efectuar alegaciones, no pueden obviarse los incisos que se refieren explícitamente a «aportar pruebas escritas de su derecho» así como a la oposición «con expresión de la causa en que se funde». Por

tanto, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. Corresponde al notario valorar en cada caso si la oposición se encuentra debidamente fundamentada, conforme a lo expuesto, a efectos de poder continuar el procedimiento o concluir el mismo.

No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente notarial según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria, tal y como se ha expuesto en el fundamento anterior.

5. En el caso de este expediente se ha formulado oposición por un titular de finca colindante que expresa como causa de su oposición la existencia a su favor de un derecho real de servidumbre sobre la finca que se pretende inmatricular. Dicha oposición se formula por dos veces, mediante una primera comparecencia ante el notario y en una segunda en la que, además, se aporta un escrito manifestando la oposición por la causa antes expresada.

Si bien la causa alegada, referida a la existencia de una carga real sobre la finca, podría justificar la conclusión del expediente, lo cierto es que en ningún momento se ha aportado en el expediente prueba alguna de la existencia de dicha carga. Por tanto, debe atenderse a la interpretación de la regla sexta del artículo 203 que se ha señalado anteriormente, debiendo exigirse una prueba escrita que fundamente el derecho alegado para que la oposición pueda causar la conclusión del expediente. Por ello, ha sido correcta la actuación del notario al no tomar en consideración la oposición formulada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del registrador.

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, 13 de julio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.