

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

3309 *Resolución de 14 de marzo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Almoradí a inscribir un acta notarial de manifestación unilateral de hechos.*

En el recurso interpuesto por don J. A. Q. A., en nombre y representación de la mercantil «JQS Property Group, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Almoradí, don Manuel Ortiz Reina, a inscribir un acta notarial de manifestaciones unilateral de hechos.

Hechos

I

Con fecha 31 de julio de 2015, ante el notario de Rojales, don José Luis Bellot Sempere, número 1.173 de protocolo, se formalizó un acta de manifestaciones por la que don J. A. Q. A., en nombre y representación de «JQS Property Group, S.L.», narra una serie de hechos en las que manifiesta que diversas transmisiones realizadas por doña R. C. es plenamente consciente de que no son válidas, pues no tiene derechos sobre las mismas, obedecen a una situación de simulación y son nulas de pleno derecho, pues no obedecen a ningún negocio jurídico y son efectuadas con pleno conocimiento de que las fincas que se transmiten no son de su titularidad, y urde dos operaciones de compraventa con el fin de intentar conseguir que las parcelas acaben a nombre de una mercantil cuya administradora es ella misma, en perjuicio de la mercantil hoy denominada «JQS Property Group, S.L.».

II

Presentado dicho título el día 6 de octubre de 2015 en el Registro de la Propiedad de Almoradí, bajo el asiento 417 del Diario 70, entrada 4275/2015, fue objeto de la siguiente calificación: «Referencia: 4275/2015 Presentación: 417/70 En el procedimiento registral identificado con el número de entrada de referencia, se deniega la rectificación de los asientos registrales en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos. Hechos: I.–El pasado día 6 de Octubre de 2015, bajo el asiento de presentación 417 del diario 70, se presenta copia autorizada del acta de manifestaciones autorizada por el Notario de Rojales, don José Lluís Bellot Sempere, por el que JQS Property Group, S.L. manifiesta: que con fecha 5 de Febrero de 2001, la mercantil Justo Quesada SA, hoy denominada JQS Property Group, S.L. y doña C. B., suscribieron documento privado, en virtud del cual la señora B. renunciaba a la adjudicación judicial de las fincas registrales 10131, 10133 y 10135 del Ayuntamiento de Rojales, comprometiéndose a retirar del registro los correspondientes testimonios del auto de adjudicación. No obstante, lo anterior, el 12 de febrero de 2001, las fincas resultaron inscritas a favor de la Señora B.. que las compraventas sucesivas de las fincas a favor de las mercantiles Vista Alegre Real Estate, S.L. y Compañía Promotora Ítalo Española, S.L., son nulas de pleno derecho, por simulación y por ser “efectuadas con pleno conocimiento de que las fincas que se transmiten no son de su titularidad”. II. Que las fincas están inscritas en la actualidad a favor de Compañía Promotora Ítalo Española, S.L., según la inscripción 6ª de cada una de las citadas fincas, de fecha 6 de Junio de 2002, que las adquirió por compra a la mercantil Vista Alegre Real Estate, S.L., formalizada en escritura autorizada por el notario de

Torreveja, don Juan José Martínez Román, el día veintidós de Noviembre de dos mil uno. Y a su vez, Vista Alegre Real Estate, S.L., las adquirió por compra a la citada C. B., formalizada en escritura autorizada Por el citado notario de Torreveja, don Juan José Martínez Román, el día 1 de enero de 2001, según la inscripción 4ª, de cada una de las fincas, de fecha 30 de mayo de 2001. Fundamentos de Derecho: 1.–Compete al registrador el calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en los mismos, por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro (artículo 18 de La Ley Hipotecaria). 2.– Es principio básico de nuestro sistema registral que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria). Así se viene reiterando en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado; por todas, de 18 de diciembre de 2014. Consecuencia de lo cual es la imposibilidad de rectificar el Registro en base al acta de manifestaciones presentada. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, por el Registrador que suscribe se acuerda: 1.º–Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados. 2.º–Denegar el despacho del documento. 3.º–Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Esta calificación registral podrá (...) Almoradí, a veinticuatro de octubre de dos mil quince (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Don J. A. Q. A., en nombre y representación de la mercantil «JQS Property Group, S.L.», interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Almoradí el día 17 de diciembre de 2015, en el que, resumidamente, alega lo siguiente: Que no se pretende rectificar los asientos registrales, sino dejar constancia por nota al margen de la situación de irregularidad que existe sobre los citados asientos, a los efectos de proteger a terceros, ya que de prosperar la demanda de nulidad nos encontraríamos ante transmisiones nulas y situaciones de conflicto.

IV

Mediante escrito, de fecha 7 de enero de 2016, el registrador de la Propiedad de Almoradí, don Manuel Ortiz Reina, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 20, 40, 79, 82, 211 y siguientes y 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 322 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 17, 17 bis y 26 de la Ley del Notariado; 144 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 1990, 2 de febrero de 2005, 5 de abril de 2006, 18 y 21 de enero y 27 de marzo de 2008, 8 de abril de 2011, 28 de febrero de 2012, 1 de marzo de 2013, 5 de diciembre de 2014 y 5 de mayo y 7 de julio de 2015.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible un acta notarial de manifestaciones en la que se hace constar, entre otras aseveraciones, que se ha incumplido, por parte del adjudicatario, el acuerdo extrajudicial al que se había llegado con el ejecutado, renunciado aquél a los derechos de adjudicación sobre las fincas adjudicadas a su favor: registrales 5.407, 10.131, 10.133 y 10.135. Se manifiesta en el acta que el

adjudicatario no sólo inscribió las fincas a su favor, sino que posteriormente las vendió. En definitiva, se dice que las transmisiones no son válidas, pues la transmitente no tiene derechos sobre las fincas, obedecen a una situación de simulación y son nulas de pleno derecho, pues no obedecen a ningún negocio jurídico y son efectuadas con pleno conocimiento de que las fincas que se transmiten no son de su titularidad.

El registrador de la Propiedad deniega la inscripción, señalando como defecto que no es posible rectificar el Registro de la Propiedad en base a esta acta de manifestaciones ya que la finca no pertenece al recurrente en base al principio de tracto sucesivo y el de salvaguardia del asiento por los tribunales, según el cual éste produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, bien por el titular registral o bien por los tribunales de Justicia.

El recurrente manifiesta que no pretende rectificar los asientos registrales, sino dejar constancia por nota al margen de la situación de irregularidad que existe, a los efectos de proteger a los terceros futuros adquirentes, evitando cualquier perjuicio que pueda ocasionarles en el caso que se declare la nulidad de las transmisiones.

2. Constituye un principio básico en nuestro derecho hipotecario que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Este principio se plasma en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria referido a las inexactitudes del Registro que procedan de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: En todas éstas, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

Si el recurrente entiende que la titularidad reflejada en el Registro de la Propiedad es inexacta y la rectificación no puede obtenerse con el consentimiento unánime de todos los interesados, debe instar la correspondiente demanda judicial.

Tampoco procede, como pretende el recurrente, que se haga constar por nota al margen dichas alegaciones recogidas en el acta, bajo la pretensión de evitar que pueda surgir un tercero protegido por la fe pública registral.

Esta finalidad, que pretende el recurrente, está prevista en nuestra legislación hipotecaria, y no es otra que la de presentar la correspondiente demanda judicial y con la finalidad de evitar que durante la tramitación del proceso pueda surgir un tercero protegido por la fe pública registral, haciendo fracasar la ejecución de la sentencia, en su caso favorable, pueda solicitarse con la demanda que se haga constar en el Registro de la Propiedad su anotación preventiva, anotación que regula el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria.

Pretender hacer constar en el Registro de la Propiedad una situación litigiosa, sin la previa presentación de la demanda y sin el correspondiente auto dictado por la autoridad judicial (cfr. artículo 735 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), podría acarrear el gravísimo riesgo de hacer constar en el Registro de la Propiedad reclamaciones improcedentes que obstaculizarían el tráfico jurídico. Dadas las gravísimas consecuencias que dicha constancia registral tiene en el tráfico jurídico, es lo que justifica que sólo puedan ordenarse bajo la supervisión de la autoridad judicial, quien ha de valorar la oportunidad de adoptar dicha medida (cfr. artículos 730 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), debiéndose recordar, finalmente, que incluso el Reglamento Hipotecario, en su artículo 420.3, prohíbe que pueda practicarse asiento de presentación de los documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no pueden provocar operación registral alguna.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 14 de marzo de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.