

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15919 *Resolución de 26 de noviembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 3, por la que se deniega la práctica de asiento de presentación respecto de un acta de manifestaciones de la que resultan obligaciones asumidas por los comparecientes.*

En el recurso interpuesto por doña M. I. B. R., contra la negativa de la registradora de la propiedad del Registro de la Propiedad número 3 de los de Valencia, doña Ana María del Castillo González, por la que se deniega la práctica de asiento de presentación respecto de un acta de manifestaciones de la que resultan obligaciones asumidas por los comparecientes.

Hechos

I

El día tres de agosto de dos mil veinte se presenta, bajo el número 2.886 del Libro de Entrada, tiene acceso instancia junto con acta de manifestaciones de la que resultan obligaciones asumidas por los comparecientes sin transcendencia real.

II

Habiendo tenido entrada dicha instancia en el Registro de la Propiedad número tres de los de Valencia fue objeto de la siguiente nota de calificación, con fecha 3 de agosto de 2020: «(...) Hechos. 1.º En la citada Acta don O. E. respecto de las obras de reforma y rehabilitación de la finca sita en Valencia, calle (...) finca registral 140 de la sección de (...), se obliga a no levantar el tejado/forjado de su propiedad a una cota más alta de la originaria, así como a mantener dicha zona en las mismas condiciones de inaccesibilidad que ha tenido hasta la fecha, impidiendo que dicho tejado/forjado pueda convertirse en terraza o zona pisable y aceptado lo anterior el resto de comparecientes, doña M. I. B. R., doña Z. B.B y don M. B. B., se obligan a permitir la continuación de las obras de rehabilitación del tejado/forjado iniciadas, sin poner obstáculo a las mismas. Fundamentos de Derecho: En el documento presentado se contienen una serie de obligaciones asumidas por los comparecientes que no son susceptibles de provocar alguna clase de asiento en el Registro de la Propiedad por no tener transcendencia real al no estar aseguradas con derecho real alguno ni conllevar la rectificación del contenido del Registro ni provocar una mutación jurídico real inmobiliaria y todo ello, además, de conformidad con la Ley Hipotecaria que en su Artículo 2. «Actos susceptibles de inscripción» establece: «En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: 1.º Los títulos traslativos o declarativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos. 2.º Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales. 3.º Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a algunos bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado. 4.º Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes. 5.º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos. 6.º Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y

derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos.»; y en su Artículo 98: "Los derechos personales no asegurados especialmente, las menciones de derechos susceptibles de inscripción especial y separada y los legados no legitimarios que no hayan sido anotados preventivamente dentro del plazo legal no tendrán la consideración de gravámenes a los efectos de esta Ley y serán cancelados por el Registrador a instancia de parte interesada" Y con el Reglamento Hipotecario, según el cual, Artículo 4: «Serán inscribibles los bienes inmuebles y los derechos reales sobre los mismos, sin distinción de la persona física o jurídica a que pertenezcan, y por tanto, los de las Administraciones públicas y los de las entidades civiles o eclesiásticas»; Artículo 7: «Conforme a lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley, no sólo deberán inscribirse los títulos en que se declare, constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga el dominio o los derechos reales que en dichos párrafos se mencionan, sino cualesquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, modifique, desde luego o en lo futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales.» Y Artículo 9: «No son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos anteriores, ni en general cualesquiera otras obligaciones o derechos personales, sin perjuicio de que en cada uno de estos casos se inscriba la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento o se tome anotación cuando proceda, de conformidad con el artículo 42 de la Ley». Y, por analogía, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de septiembre y 27 de diciembre de 2004, 6 de octubre de 2005, 8 y 19 de julio de 2006. Acuerdo, en esta fecha, y de conformidad con el artículo 258.4 de la Ley Hipotecaria, denegar la práctica del asiento de presentación en el libro Diario de este Registro. Contra la expresada calificación puede (...). Valencia a 3 de agosto de 2020. La registradora. Fdo. Ana María del Castillo González.».

III

Contra la anterior nota de calificación del Registro de la Propiedad número tres de los de Valencia, se interpuso recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública mediante escrito suscrito el veintinueve de septiembre de dos mil veinte por doña M. I. B. R. en base a las siguientes alegaciones que resumidamente se exponen: «(...) Primero.—El Registro de la Propiedad de Valencia tres deniega a límene anotar siquiera a libro diario el Acta de fecha 17/01/2014 por entender que las obligaciones asumidas por las partes comparecientes ante el Notario otorgante no son susceptibles de causa inscripción alguna en el Registro de la Propiedad en atención al contenido del artículo 2 y 98 ambos de la Ley Hipotecaria (LH) y artículos 4, 7 y 9 del Reglamento Hipotecario (RH), aludiendo igualmente a las Resoluciones de la anteriormente denominada DGRN de fechas 9 de septiembre y 27 de diciembre de 2004, 06 de octubre de 2005 y 8 y 19 de julio de 2006. Segundo.—En contra de esta calificación, esta parte opone que en atención a ese mismo régimen normativo y a las normas y resoluciones que a continuación se expresarán, las obligaciones asumidas por las partes sí tienen trascendencia suficiente como para causar la inscripción pretendida. Y ello por los siguientes motivos: 1.—El documento notarial presentado al Registro, además de haber sido otorgado ante Notario y ostentar por ello la requerida nota de autenticidad o publicidad (art. 3 LH y 1216 C. Civil), contiene en puridad un acto o negocio susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 2 LH). 2.—Y ello con independencia de que, por parte del Notario autorizante, atendiendo a la demanda de protocolización de acuerdos que recibió en encomiendo profesional por parte de los comparecientes, usara el instrumento público denominado "Acta", en vez del que en atención al contenido mismo de los acuerdos alcanzados hubiera sido el oportuno, como hubiera sido el de la "Escritura". 3.—Pese a que el contenido propio de las escrituras públicas sean las declaraciones de voluntad, los

actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento y los contratos de todas clases, mientras que el de las actas sean los hechos jurídicos que por su índole peculiar no puedan calificarse de actos o contratos. Y ello habida cuenta que es pacífico que no puede considerarse como defecto el empleo por el Notario autorizante de las palabras «acta de manifestaciones» en el título que contiene un acto o negocio jurídico capaz de producir una inscripción, como es el caso al constar el acuerdo de voluntad capaz de producir el nacimiento de un negocio de servidumbre al reunir todos los requisitos para su constitución formal (para la que sería necesaria una escritura), pues en dicho título, por mucho que se le denomina "Acta de Manifestaciones" figuran como decimos todos los elementos propios de una escritura, como son la fe del Notario de conocer al compareciente y la emisión del juicio de capacidad, la declaración de los otorgantes de que «de forma voluntaria acuerdan constituir un gravamen sobre el predio propiedad de uno de ellos D. O. E. (Finca n.º 140 del Registro de la Propiedad TRES de Valencia) y a favor del otro compareciente, en este caso la hoy interesada, con el que linda y que está perfectamente delimitado al describirse como el sito en la Calle (...). 4.—Esto implica no una simple manifestación, susceptible de un acta (art. 17 de la Ley del Notariado -LN)), sino una auténtica declaración de voluntad y, por último, la fe del Notario de haber leído el documento a los comparecientes, que, encontrándolo conforme, aprueban y firman con el Notario, lo que claramente implica un otorgamiento en cuanto asunción de la declaración de voluntad prestada, que es inexistente en las actas. Los acuerdos alcanzados entre las partes y protocolizados en el acta objeto de inscripción son capaces en puridad y por los motivos expresados en el acta, de constituir una servidumbre a favor del predio de la interesada sobre el predio del otro compareciente. Y ello en aplicación del concepto mismo de servidumbre, consagrado en el artículo 530 del Código Civil (C. Civil) según el cual "La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor esté constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente" y en lo que respecta al presente supuesto se define y concreta en el artículo 533 del mismo Código Civil según el cual "se llama positiva lo servidumbre que impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismo, y negativa la que prohíbe al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre." 5.—En cuanto a la necesidad de título, que se exigiría, según el artículo 539 del C.Civil, para la constitución de una limitación que prohibiera al dueño del predio sirviente de forma continua y no aparente a realizar lo que sería lícito sin la servidumbre, en este caso a edificar y sobre elevar sobre la parcela de su propiedad lo la normativa urbanística le permitiera; este título se define por la jurisprudencia del Tribunal Supremo (SSTS de 26 de junio de 1981, 8 de octubre de 1988, 2 de junio de 1989, 6 de diciembre de 1985, 27 de febrero de 1993, 30 de abril de 1993, 20 de octubre de 1993, 1 de marzo de 1994, 24 de febrero de 1997, 19 de julio de 2002, 24 de marzo 2003 y 18 de noviembre 2003, de la siguiente forma: "La exigencia de título contenida en los artículos 537 y 539 CC no condiciona el nacimiento de la servidumbre de una manera absoluta, pues se considera título constitutivo cualquier negocio o acto jurídico creador de la misma, oneroso o gratuito, inter vivos o mortis causa, en virtud del cual se establezca la limitación del derecho de propiedad, sin necesidad de que aquel negocio o acto quede plasmado documentalmente; pero la voluntad constitutiva ha de ser expresa: se requiere, cuando se trata de la creación inter vivos del derecho real, del indispensable concierto de voluntades dirigido a ese fin y no es necesaria la escritura pública como elemento ad solemnitatem [formal] que afecte a la eficacia obligatoria y validez de lo pactado, siempre que conste bien clara la voluntad de los otorgantes". 6.—Por ello, la prohibición de no construir inserta en la citada acta, es, ciertamente, una carga o limitación del dominio que así se imponía el titular de la finca 140 del Registro de la Propiedad tres de Valencia al abdicar de su facultad a construir como, incluso una especie de prohibición de disponer en parte (art. 27 de la Ley Hipotecaria), ambos, que requieren respectivamente para su eficacia «erga omnes» o la general inscripción. La condición de no construir asumida personalmente por el propietario (en su configuración

técnico-jurídica comporta una obligación de prestación negativa o «non facere» incluíble en la específica categoría de las sujeciones atípicas «propter rem» en las que el titular del fondo abdica de su facultad de ejercicio o construir sectorialmente en favor de quienes contratan, y sus causahabientes, también personalmente con él, por lo que para otorgar la eficacia erga omnes propia de la publicidad registral es imprescindible que dicho acto acceda al registro de la propiedad, precisamente lo que se pretende a través de la presente inscripción, indebidamente denegada, por los motivos expuestos. 7.– Además y lo que determina la constitución formal de esta servidumbre en la mencionada acta, es el compromiso que las obligaciones asumidas por el dueño del predio sirviente, el que se obliga a limitar su derecho a edificar o a realizar lo que de otro modo tendría derecho a realizar dado su derecho real de propiedad sobre este predio, se adquieran de forma indefinida, es decir que sólo puedan variarse mediando nuevo acuerdo de voluntades entre las partes intervinientes, nota típica en el derecho de servidumbre, y que demuestra que más allá de un acuerdo temporal o provisional para superar una situación puntual, lo que se pretende es otorgar un negocio jurídico limitativo de los derechos de la propiedad de un fondo a favor de los del fondo colindante, radicando precisamente su voluntad indefinida, que raceo por tanto no sólo en la cualidad del propietario (derecho personal) sino en el propio fondo (derecho real) en la necesidad de que dicha limitación o servidumbre pueda tener acceso al registro de la propiedad para que la misma cumpla estrictamente el acuerdo alcanzado ya que de otra forma no sería oponible frente a terceros y por ello este pacto carecería de la trascendencia real que las partes intervinientes expresamente quisieron otorgarle, y ello con independencia de que el Notario otorgante acudiera a un instrumento jurídico inidóneo para tal fin, lo que no obsta a la posibilidad de inscripción de los negocios jurídicos documentados en dicho documento notarial, tal y como anteriormente hemos indicado. 8.–En apoyo del presente Recurso, y entendiendo no aplicables al caso las Resoluciones invocadas en la nota de calificación impugnada, apoyamos nuestros fundamentos en las Resoluciones del Centro Directivo de fechas: 19/12/2006 y 28/02/2012 entre otras, aplicables habida cuenta su analogía al presente supuesto. Por todo lo expuesto, al Registro de la Propiedad de Valencia tres ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito: que tenga por presentado el presente escrito de alegaciones unido al Recurso planteado mediante el formulario dispensado en el propio Registro, y los documentos oportunos requeridos, se sirva admitirlo a trámite y en sus méritos y atendiendo a los fundamentos de derecho alegados, el centro Directivo acuerde estimar el recurso, y por ello revocar la calificación recurrida, ordenando la anotación a libro diario del acta objeto del presente recurso, con efectos desde su presentación, y su posterior inscripción en los términos interesados. En Valencia a 29 de septiembre de 2020».

IV

La registradora de la Propiedad accidental del Registro de la Propiedad número tres de los de Valencia, doña Gema Reig Palmero emitió su informe, manteniéndose íntegramente en su calificación, y elevó expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 19, 19 bis, 24, 38, 40, 66, 248.3, 258.4 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 2 de marzo de 2005, 15 de marzo y 5 de julio de 2006, 19 de julio de 2007, 11 de febrero, 4 y 10 de noviembre y 23 de diciembre de 2008, 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo y 14 de julio de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero de 2014, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo de 2016, 6 de junio de 2017 y 12 de enero, 23 de marzo,

17 de mayo de 2018, 21 y 22 de noviembre de 2019, y 27 de febrero y 16 de junio de 2020

1. Mediante la instancia que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad números tres de los de Valencia, y por medio de un acta de manifestaciones, se solicita, respecto de una concreta finca registral, la constancia en el Registro de la Propiedad de dos obligaciones: la de no levantar el tejado/forjado de su propiedad a una cota más alta de la originaria y mantener dicha zona en las mismas condiciones de inaccesibilidad que ha tenido hasta la fecha, impidiendo que dicho tejado/forjado pueda convertirse en terraza o zona pisable, así como la obligación de permitir la continuación de las obras de rehabilitación del tejado/forjado iniciadas, sin poner obstáculo a las mismas.

La registradora deniega la práctica del asiento de presentación por aplicación del artículo 420 del Reglamento Hipotecario y por entender que, conforme a los principios que informan el sistema registral español, no son inscribibles en el Registro de la Propiedad las obligaciones personales carentes de trascendencia real.

2. En cuanto a la idoneidad del recurso, debe recordarse que en la primera redacción del Reglamento Hipotecario el artículo 416 estableció que, ante la negativa a extender el asiento de presentación, cabía recurso de queja ante el juez de la localidad. La Ley 24/2001 estableció en el artículo 329 de la Ley Hipotecaria que cabía interponer recurso de queja ante esta Dirección General, con alzada ante el juez de la capital de la provincia, pero este último precepto quedó derogado y dejado sin contenido por la Ley 24/2005, por lo que actualmente la cuestión carece de una regulación directa. No obstante, este Centro Directivo ha entendido (cfr., Resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Naturalmente, el objeto de recurso en estos casos es exclusivamente determinar si procede o no la práctica del asiento de presentación, sin prejuzgar sobre la calificación que, de practicarse dicho asiento, deberá en su momento llevar a cabo el registrador respecto al acceso del título presentado a los libros de inscripciones.

3. Dados los efectos que, conforme al principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro. Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación.

Consecuentemente, en este momento inicial el registrador debe limitarse exclusivamente a comprobar que concurren los requisitos que nuestro ordenamiento establece para que un documento pueda acceder al Libro Diario. Si se cumplen estos requisitos ha de practicarse el asiento de presentación, aunque se pueda ya observar que existe algún defecto que en su momento provocará la negativa a practicar la anotación o inscripción definitiva del título.

4. Por lo que se refiere a la calificación objeto de este recurso, el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.

Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario (vid. también el apartado 3 del mismo artículo 420, que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no

puedan provocar operación registral alguna»). Por tanto, sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación.

Es indudable que en el presente expediente nos encontramos ante un acta de manifestaciones que únicamente contiene obligaciones personales carentes de trascendencia real, y que no se encuentran aseguradas con derecho real alguno.

A este respecto, bien podrían haberse articulado las obligaciones manifestadas como pactos personales a través de un derecho real como el de servidumbre, al que alude la recurrente.

Sin embargo, para su acceso al Registro de la Propiedad, su constitución por voluntad de los interesados, con expresión de todas sus circunstancias y características, no ha de ser meramente manifestada sino consentida de forma expresa, y, a su vez, dicha declaración de voluntad debe recogerse, en virtud del principio de titulación auténtica (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 del Reglamento Hipotecario), en un título público. Dentro de los notariales, los formalmente válidos para recoger declaraciones de voluntad dirigidas a la constitución de un derecho real son las escrituras públicas, y no las actas de manifestaciones que, como actas notariales, únicamente tienen por contenido la constatación de hechos o la percepción que de los mismos tenga el Notario, y que, por su índole, no pueden ser calificadas de actos o contratos (cfr. Artículo 17 de la Ley del Notariado).

Precisamente, para un supuesto similar al del presente expediente la Resolución de esta Dirección General de 16 de diciembre de 2010 ya recalcó que «para que pueda inscribirse tal derecho es necesario aportar el documento en cuya virtud se constituyó, en el que deberán estar reflejadas todas sus circunstancias y características, y el consentimiento o la intervención de los respectivos titulares registrales (cfr. artículos 3 y 13 de la Ley Hipotecaria, 33 y 51.6 del Reglamento Hipotecario). En definitiva, es preciso aportar en relación con el derecho de servidumbre de paso (a la que el título se refiere como serventía), el «documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquella y que hagan fe, en cuanto al contenido que haya de ser objeto de inscripción», como exige el citado artículo 33 del Reglamento Hipotecario». Por todo ello, debe confirmarse la decisión de la registradora.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 26 de noviembre de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.