

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

5178 *Resolución de 16 de abril de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Escalona a inmatricular determinadas fincas con base en un acta de declaración de notoriedad complementaria de un título público de adquisición.*

En el recurso interpuesto por doña L. A. M., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, a inmatricular determinadas fincas con base en un acta de declaración de notoriedad complementaria de un título público de adquisición.

Hechos**I**

Mediante escritura otorgada en Talavera de la Reina ante el notario, don Fernando Félix Picón Chisbert, el 23 de noviembre de 2007, se protocolizó el cuaderno particional respecto de las herencias por fallecimiento de doña M. A. M. y don M. A. S. Y mediante acta de requerimiento para la declaración de notoriedad complementaria de título para inmatriculación de fincas en Talavera de la Reina, ante el notario, don Ramón García Atance Lacadena, el 3 de octubre de 2012, con el número 811 de protocolo, junto con acta de declaración de notoriedad autorizada por el citado notario el 5 de noviembre de 2012, con número de protocolo 897, dicho notario declara ser notorio que los causantes eran tenidos por dueños de dos fincas en la forma expresada en la misma. En el acta de requerimiento inicial para dicha declaración de notoriedad se incorporan, entre otros documentos, certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas y declaraciones de dos testigos con domicilio en el mismo término municipal en que radican tales fincas –Nuño Gómez, provincia de Toledo–; y en la de declaración de la notoriedad se deja unida certificación municipal sobre la publicación del edicto correspondiente expedido por el notario autorizante. Debe hacerse constar que Nuño Gómez pertenece al distrito notarial de Torrijos, distinto al de Talavera de la Reina.

II

Las referida escritura fue presentada junto a las citadas actas, entre otros documentos, el día 4 de diciembre de 2012 en el Registro de la Propiedad de Escalona, y el 12 de diciembre de 2012 fue objeto de la calificación negativa del registrador, don Rafael Burgos Velasco, que a continuación se transcribe únicamente respecto del único defecto objeto del presente recurso: «Registro de la Propiedad de Escalona (Toledo). Asunto:... Hechos: La presentación para su calificación e inscripción si procede de la documentación siguiente: documento de fecha 23/11/2007 del Notario de Talavera De La Reina Fernando Félix Picón Chisbert, protocolo 5929/2007; documentos de fecha 03/10/2012 y 05/11/2012 del Notario de Talavera de la Reina don Ramón García Atance Lacadena, protocolos 811/2012 y 897/2012, respectivamente, presentado conjuntamente por D. G., C. el día 04/12/2012 a las 13:30, con el número de entrada 4026, asiento 361 del diario 97. Fundamentos de Derecho. I.–En la documentación presentada se observa que examinada conjuntamente la siguiente documentación: Escritura de protocolización de cuaderno particional otorgada en Talavera de la Reina ante el Notario don Fernando Félix Picón Chisbert, el veintitrés de noviembre de dos mil siete, protocolo 5929, junto con certificado de defunción de doña M. A. M. expedido por el Registro Civil de Las Ventas de San Julián

el veintiuno de junio de dos mil seis, testamento de la citada causante otorgado en Piedralaves ante el Notario don Marcelino Muela Torrubiano, el dieciséis de mayo de mil novecientos setenta y seis, protocolo 513, y certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de fecha diez de enero de dos mil seis; Certificado de defunción de don M. A. S. expedido por el Registro Civil de Las Ventas de San Julián el veintiocho de junio de dos mil seis, testamento del citado causante de otorgado en Ventas de San Julián ante el Notario doña Alicia Velarde Valiente el nueve de febrero de dos mil seis, protocolo 142, y certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de fecha siete de abril de dos mil ocho; Acta de requerimiento para la declaración de notoriedad complementaria de título para inmatriculación de finca otorgada en Talavera de la Reina, ante el Notario don Ramón García Atance Lacadena, el tres de octubre de dos mil doce, protocolo 811, junto con acta de declaración de notoriedad del citado notario de fecha cinco de noviembre de dos mil doce, protocolo 897: Se suspende la inscripción de las fincas inventariadas en los protocolos 5929 y 811 bajo los números uno y dos por cuanto: 1. Con respecto al acta de notoriedad del Notario de Talavera de la Reina citado anteriormente, por cuanto no es pertinente que un Notario pueda levantar acta de hechos con trascendencia jurídica acaecidos en un territorio en el que no puede actuar pues ni él puede acceder a dicho territorio incluso a efectos probatorios ni los posibles interesados han de verse en la necesidad de trasladarse a un notario hipotéticamente lejano, contra el principio constitucional de proximidad de la Administración Pública, artículo 3.1.e) de la Ley de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado, 6/1997 de 14 de abril. Se estima que son los notarios del distrito o colindantes quienes tienen facultades en los términos de los artículos 117 y 118 del Reglamento Notarial –cuyas excepciones no son aplicables al presente caso– y en sentido similar así ha sido entendido desde la Circular 6/1998 del Consejo General del Notariado, circular de obligado cumplimiento conforme al art. 344 del Consejo General del Notariado. Se entiende que dichos artículos 117 y 118 del Reglamento Notarial, redactados en la modificación introducida por Real Decreto 45/2007 de 19 de enero –BOE 29 de enero–, no declarados nulos en la parte citada por sentencia del Tribunal Supremo de veinte de mayo de 2008 –BOE de 16 de junio– son aplicables al caso porque la sentencia citada sí declara la nulidad del art. 210 del Reglamento Notarial, que explícitamente regulaba la tramitación de las actas de notoriedad, por falta de precepto legal que lo avale, no existiendo por tanto ninguna regulación propia sobre la materia. Por tanto, a falta de regulación específica habrá que atenerse a los principios generales del Derecho conforme al art. 1 del Código civil entendiéndose como tales de modo prevalente los establecidos de modo nominal en las leyes, en el presente caso, principio de proximidad a los ciudadanos, artículo 3.1.e) de la Ley de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado, 6/1997 de 14 de abril, en relación con los arts. 117 y 118 del Reglamento Notarial. Otra interpretación permitiría que un Notario levantara actas sobre hechos acaecidos en las antípodas del territorio español, sin que haya otro criterio de delimitación hoy vigente que el distrito notarial en los términos del art. 117 y con las excepciones del art. 118. 2.–... Resolución: Se suspende la inscripción del precedente documento en tanto no se subsanen las deficiencias señaladas. Prórroga del asiento de presentación: La documentación puede subsanarse manteniendo la prioridad registral actual... La presente calificación (...). Escalona, doce de diciembre del año dos mil doce El Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro). Fdo.: Rafael Burgos Velasco».

III

Doña L. A. M., como otorgante del documento calificado, interpuso recurso contra la anterior calificación, únicamente respecto del defecto número 1, mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Escalona, el día 22 de enero de 2013, en el que alega lo siguiente: Primero.–Se considera que el notario de Talavera de la Reina es pertinente y es una Notaría cercana ya que por proximidad debe también entenderse la accesibilidad para el traslado de los ciudadanos y a tal efecto se comprueba la distancia que hay entre el municipio de Nuño Gómez (Toledo) y Talavera de la Reina (Toledo) que

es de unos 27 Km. aproximadamente y la distancia desde el municipio de Nuño Gómez (Toledo) a Escalona (Toledo), que es de unos 23 Km. aproximadamente y la accesibilidad a Escalona por carretera en servicio público regular de transporte de viajeros (pues no hay ningún servicio de transporte público que llegue a Escalona hasta las 14,45 horas de la tarde, por lo que solo cabe desplazarse a una notaría de Talavera de la Reina que es la tiene acceso por carretera y transporte en servicio público regular por la mañana) (sic); y, Segundo.—En contra de la nota recurrida, cabe allegar como fundamentos de Derecho las siguientes afirmaciones: a) La invocación genérica que la calificación registral hace sobre la posibilidad de declararse notorios hechos acaecidos en las antípodas del lugar en que el notario actúe, incurre en reducción al absurdo, y resulta excesiva, generalista y apriorística (sic), ya que, en su caso, tales actuaciones deben reconducirse dentro de figuras como el fraude de ley, si procediera (artículo 6.4 del Código Civil). Y no hace falta irse a las antípodas para poder incurrirse, en su caso, en excesos de imprudencia al declarar una notoriedad (sic), porque lo relevante es que la notoriedad debe fundarse en prueba suficiente que permita estimar justificada la notoriedad pretendida (artículo 209 del Reglamento Notarial). b) La normativa sobre base territorial de la actuación notarial, el distrito notarial, se refiere estrictamente al ámbito material de desempeño personal y presencial de la función notarial (artículo 116 del Reglamento Notarial). La calificación registral cita la regulación reglamentaria sobre el distrito notarial, en una aplicación extralimitada de su ámbito conceptual de aplicación, que no es otro que el señalado, es decir, el lugar en el que el notario tiene competencia para la firma de documentos públicos. Frente a la importancia de la delimitación territorial de la finca para establecer la competencia registral, por el contrario, en el ámbito notarial, la competencia notarial se establece siempre y de forma exclusiva por el lugar de ejercicio profesional, independientemente de la ubicación de los bienes objeto del documento público, salvo contadísimas excepciones, como las ejecuciones hipotecarias extrajudiciales (artículo 236.1 del Reglamento Hipotecario). c) La invocación que consta en la calificación sobre los principios generales del derecho (artículo 1 del Código Civil) se puede aplicar también para aplicar el principio de seguridad jurídica proclamado en la Constitución (artículo 9.3). Este principio determina que no procede la aplicación analógica de normas en sede que cuente con regulación directamente establecida. En este sentido se expresan también los artículos 4.1 y 1281.1 del Código Civil sobre interpretación de los contratos, así como el secular axioma jurídico *in claris non fit interpretatio* recogen tal exclusión de analogía. En el ámbito de estas actas de inmatriculación, la regulación se encuentra en el artículo 209 del Reglamento Notarial, al que el artículo 298.1 in fine del Reglamento Hipotecario se remite directamente. d) La Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008 declaró la nulidad del artículo 210 del Reglamento Notarial, pero no del citado artículo 209 del Reglamento Notarial por lo que no cabe afirmar, como hace la calificación registral, tal supuesta orfandad regulatoria para actas de notoriedad como la del caso del recurso. Desde el punto de vista sistemático en la normativa notarial vigente, no sólo de estas actas complementarias de título inmatriculador, sino todas las actas de notoriedad autorizadas notarialmente existe una misma regulación el artículo 209 del Reglamento Notarial, con la sola excepción de las actas de declaración de herederos que son objeto del artículo 209 bis del Reglamento Notarial. e) Este supuesto requisito de base territorial del notario respecto de la finca objeto de acta de notoriedad inmatriculadora históricamente tampoco existió. Así, el artículo 209 del Reglamento Notarial en su redacción anterior no incluía esta exigencia en absoluto. f) La actuación notarial del acta calificada se atiene literalmente al tenor de los preceptos aplicables, artículos 298 del Reglamento Hipotecario y 209 del Reglamento Notarial, que no establecen en modo alguno el requisito de ubicación de la finca en el distrito notarial del fedatario. g) La supuesta procedencia del requisito de competencia territorial en actas como ésta choca frontalmente con principios generales del Notariado, como el de obligación de prestar la función pública (artículo 2 de la Ley del Notariado y 3.3 del Reglamento Notarial entre otros), y con el principio de libre elección de notario (artículos 3 y 126 del Reglamento Notarial). Desde el punto de vista sistemático, la importancia de este último principio general se aprecia, por ejemplo en el

artículo 127-último párrafo, o en el 128 del Reglamento Notarial, entre otros, sobre la tradicional sujeción al turno notarial de la autorización de documentos públicos de la administración o procedentes de procesos judiciales o administrativos. Porque incluso en ambos preceptos se autoriza la exclusión del turno a favor de la libre elección de notario. Asimismo, la finalidad pretendida en la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial según Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, por el que se modifica el Reglamento de la organización y régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944, choca con el supuesto requisito de la base territorial del notario. Así resulta de su Exposición de Motivos II al afirmar, entre otros, su objetivo de resaltar el derecho a elegir libremente notario, primando de ese modo el derecho del usuario a elegir al notario que crea conveniente, pues exigiendo la función pública notarial el necesario asesoramiento al otorgante del acto o negocio jurídico, resulta obvio que éste ha de elegir al notario que mayor confianza le merezca. h) Frente al supuesto argumento de imposibilidad de acceso por el notario actuante al lugar donde la radica la finca objeto de acta, si el acta se refiere a finca fuera de su distrito, cabe oponer la innecesariedad de tal acceso. Porque entre los requisitos de tramitación de estas actas no se exige, ni tan siquiera se prevé expresamente, tal prueba presencial por el notario. Ni siquiera la regulación de actas sobre exceso de cabida lo prevé tampoco (artículo 203 de la Ley Hipotecaria). Resulta difícil de entender qué prueba va a practicar presencialmente el fedatario en el lugar donde se encuentra el bien cuya inmatriculación se pretende, cuando ni el Reglamento Notarial (artículo 209) ni el Hipotecario (artículo 298. 1 y 2) lo apuntan siquiera. Por el contrario, el artículo 209.2 del Reglamento Notarial al hablar de los posibles, que no necesarios, requerimientos y notificaciones a practicar, establece que puedan realizarse personalmente o por edictos. Es más, aunque tuvieran que ser realizados por el notario en persona, que no es el caso, el notario actuante siempre podría encomendarlos al compañero hábil para la entrega en el territorio del domicilio del notificado, el cual a su vez puede coincidir o no, con el del término municipal de la finca. El auxilio entre notarios, tan facilitado en tiempos recientes por la normativa notarial sobre medios electrónicos, permite al notario autorizante recabar los medios de prueba, incluso notarial, que precise. En definitiva, conviene recordar la amplitud y generalidad con que se regulan estas actas, que se manifiesta por ejemplo en la libertad de medios de prueba admisibles, en su libre apreciación subjetiva a juicio del Notario, la no vinculación del Notario por las pruebas propuestas por el requirente, etc. i) Respecto de la hipotética necesidad de los interesados de trasladarse a un notario remoto para formular posibles alegaciones en sentido de oponerse a la notoriedad reclamada, lo cierto es que la eficacia de las alegaciones no se condiciona por la normativa al empleo de un cauce formal determinado, ni menos aún a su comparecencia personal ante el fedatario autorizante del acta. A diferencia, por ejemplo, del acta sobre exceso de cabida (artículos 203.1 y 6 de la Ley Hipotecaria). Así resulta del artículo 209.3 del Reglamento Notarial, entre otros. j) El objetivo de la normativa del artículo 209 del Reglamento Notarial no es otro que rodear de suficientes garantías la declaración notarial de notoriedad, y a tal fin lo que importa es la exigencia de prueba bastante, lo que se cumple en el acta calificada, a juicio del Notario, y no se cuestiona en la calificación. k) Tal como tiene establecido la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de 6 de julio de 2005, en respuesta a recurso gubernativo por un acta como la que nos ocupa, es rechazable el defecto invocado (sic).

IV

Mediante escrito de 21 de febrero de 2013, el registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General. En dicho informe expresa que al escrito de interposición del recurso no se acompañaban todos los documentos presentados originariamente, por lo que con fecha 23 de enero de 2013 se requirió a doña L. A. M. para que presentase copia de la calificación y escrituras y documentos complementarios, que habían sido retirados previamente. Y con fecha 6 de febrero de 2013, dentro de plazo, se recibe por correo la documentación que faltaba, por lo que a continuación se procedió a comunicar la existencia del recurso a los notarios don Fernando Félix Picón

Chisbert y don Ramón García Atance Lacadena, ambos de Talavera de la Reina, constando acuse de recibo de las notificaciones firmado con fecha 15 de febrero de 2013 en ambos casos, sin que se haya recibido informe de ninguno de los dos notarios.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1216, 1217 y 1218 del Código Civil; 199, 203 y 205 de la Ley Hipotecaria; 1, 3, 8 y 17 bis de la Ley del Notariado; 298 del Reglamento Hipotecario; 4, 116, 117, 118, 209, 209 bis y 210 del Reglamento Notarial; la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª) de 20 de mayo de 2008; y la Resolución de esta Dirección General de 6 de julio de 2005.

1. Se pretende inmatricular en el Registro de la Propiedad determinadas fincas con base en una escritura de protocolización de cuaderno particional de dos herencias complementada con un acta autorizada posteriormente en la que el notario declara ser notorio que los causantes eran tenidos por dueños de tales fincas en la forma expresada en la misma. En el acta se hace referencia a la de requerimiento inicial para dicha declaración de notoriedad (en la que se incorporan, entre otros documentos, certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas y declaraciones de dos testigos con domicilio en el mismo término municipal en que radican tales fincas –Nuño Gómez, provincia de Toledo–) y se deja unida en ella certificación municipal sobre la publicación del edicto correspondiente expedido por el notario autorizante.

El registrador de la Propiedad suspende la inscripción solicitada porque, según expresa en su calificación, el acta de declaración de notoriedad ha sido autorizada por notario que no es competente para actuar en el lugar en el que radican las fincas.

2. Las actas de notoriedad fueron reguladas por primera vez en el Reglamento Notarial de 8 de agosto de 1935, cuyo artículo 209 disponía que en tales actas «se observarán los requisitos preceptuados para las de referencia», por lo que para comprobar la notoriedad tenían carácter preeminente «las declaraciones de los testigos juradas o prestadas por su honor», añadiéndose a este elemento otros como los anuncios, las notificaciones o requerimientos y la «Relación de los documentos presentados como comprobantes de la notoriedad del hecho y su calificación legal».

Este tipo de actas tienen como contenido el juicio que emite el notario sobre la notoriedad de un hecho, es decir sobre una serie de circunstancias por las cuales ese hecho no necesita prueba. El notario no da fe de la verdad de ese hecho ni de la exactitud de su notoriedad sino que se limita a expresar un juicio sobre esa notoriedad. Da fe, entre otros extremos, de las declaraciones de los testigos pero no de la verdad o evidencia del hecho aseverado por los mismos. El notario no percibe el hecho notorio de *visu et auditu* sino mediatamente. No afirma la evidencia personal de un hecho, sino un juicio de valoración de pruebas. Son actas de percepción de declaraciones o de documentos, con el añadido del juicio de notoriedad.

3. Para resolver el presente recurso debe tenerse en cuenta que el artículo 199.b) de la Ley Hipotecaria permite la inmatriculación de fincas mediante el título público de su adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante. Y, a diferencia de lo que se establece para las actas de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido (cfr. artículo 203.1.ª de la Ley Hipotecaria), no se exige que sean autorizadas por notario hábil para actuar en el lugar en que radiquen las fincas, pues el artículo 298.1, párrafo último, del Reglamento Hipotecario se limita a disponer que el acta de notoriedad complementaria del título público de adquisición, «tendrá por objeto comprobar y declarar la notoriedad de que el transmitente de la finca o fincas que se pretendan inmatricular es tenido como dueño de ellas, a juicio del Notario autorizante, y se tramitará conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial».

El artículo 209 del Reglamento Notarial no requiere la competencia territorial del notario que se exige en la calificación impugnada. Y aunque el artículo 210 del mismo Reglamento, según la redacción que al mismo dio el Real Decreto 45/2007, de 19 enero,

disponía específicamente para tales actas que sería notario hábil para cumplimentarla cualquiera que fuera competente para actuar en la población en cuyo término municipal se hallare la finca objeto de inmatriculación, dicho precepto reglamentario quedó anulado por la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª) de 20 de mayo de 2008.

La competencia territorial de los notarios se extiende únicamente al distrito notarial –cfr. artículos 8 de la Ley del Notariado y 4 y 116 del Reglamento Notarial– y en el presente caso el acta de notoriedad calificada se autoriza por un notario competente en un distrito notarial diferente. Pero no puede olvidarse que las actas de notoriedad tienen por objeto la comprobación y fijación de hechos notorios –en la forma antes expresada– sobre los cuales puedan ser fundados y declarados derechos y legitimadas situaciones personales o patrimoniales, con trascendencia jurídica (artículo 209 del Reglamento Notarial). Ciertamente, dicha comprobación podrá ser realizada más fácilmente por un notario que sea competente en el lugar donde se sitúe la finca por inmatricular, y únicamente aquél podrá practicar pruebas que requieran su presencia o actuación directa e inmediata en dicho lugar. Asimismo, los interesados verían facilitada la posibilidad de alegar lo que estimen oportuno en defensa de sus derechos. Pero tales comprobaciones y alegaciones no quedan impedidas por el hecho de que el acta sea autorizada por un notario competente en otro lugar; y ni siquiera quedan aquéllas dificultadas cuando en casos como el presente se trate de notario competente en un lugar próximo y –como afirma la recurrente– fácilmente accesible. Además, debe tenerse en cuenta la posibilidad de practicar diligencias mediante auxilio notarial y la de presentar alegaciones ante cualquier notario con comunicación telemática con el notario requerido para el acta de notoriedad.

Por ello, dejando al margen consideraciones de *lege ferenda*, no puede rechazarse la inscripción solicitada porque, con independencia de la responsabilidad que asume el notario por el juicio de notoriedad que emite, no cabe entender que se trate de un instrumento público nulo por una pretendida falta de competencia territorial del notario autorizante.

Por todo ello, debe reiterarse el criterio de la Resolución de esta Dirección General de 6 de julio de 2005, según la cual no puede suspenderse la inmatriculación por el hecho de que el acta de notoriedad haya sido autorizada por notario que no tenga competencia territorial en el término municipal donde estén situadas las fincas, toda vez que no cabe aplicar por analogía lo que se establece para otros casos de inmatriculación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 16 de abril de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.