

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**19381** *Resolución de 29 de julio de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid don Luis Pérez-Escolar Hernando, contra la negativa de la registradora de la propiedad nº 1 de Alcorcón, a inscribir una escritura de agrupación de fincas.*

##### Hechos

###### I

Se presenta en el Registro una escritura de agrupación, autorizada por el Notario de Madrid, don Luis Pérez-Escolar Hernando, por la que la sociedad Gesa Carburantes, S.L., agrupa dos fincas en término municipal de Alcorcón.

###### II

La Registradora de la Propiedad, doña María-Pilar Albarracín Serra, suspende la inscripción mediante la siguiente calificación de 26 de diciembre de 2008:

«La Registradora que suscribe, tras consultar los libros del archivo de este Registro, y previo examen y calificación de la escritura otorgada el día seis de noviembre de dos mil ocho, ante el Notario de Madrid, don Luis Pérez Escolar Hernando, con número 3483 de su protocolo, presentado bajo el Asiento 1220 del Libro Diario 59, ha resuelto suspender la inscripción solicitada conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

##### Hechos:

1.º En el documento precedente, la sociedad Gesa Carburantes, S.L. procede a la agrupación de las fincas registrales 3.546 y 3.566. Dichas fincas se encuentran inscritas a favor de la sociedad Gesa, S.L. En virtud del principio de tracto sucesivo y puesto que quien interviene es la sociedad Gesa Carburantes, S.L., deberán aportarse las siguientes escrituras justificativas del cambio de titularidad, debidamente inscritas en el Registro Mercantil:

La de transformación de Gesa, S.L., en Gesa, S.A.

La escritura otorgada el 28 de septiembre de 1999 número de protocolo 1651, ante el Notario de Madrid, don Jaime Recarte Casanova, de escisión total de la sociedad Gesa, S.A., en la que se dividió su patrimonio en dos partes y el mismo se traspasó a dos sociedades siendo una de ellas Gesa Carburantes, S.L.

2.º El representante de la parte propietaria manifiesta que de las fincas 3.546 y 3.566, que suman un total de 5.948 metros cuadrados, el Ministerio de Fomento (Dirección General de Carreteras), expropió un total de 1.853 metros cuadrados (sin expresarse cuantos corresponden a cada finca), por lo que la finca resultante de la agrupación mide 4.095 metros cuadrados. Deberán aportarse los títulos relativos a la expropiación forzosa para proceder a su inscripción y para que la finca agrupada pueda inscribirse con los metros que se indican.

3.º Al considerar la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid como actos de parcelación cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas, para realizar la agrupación será necesaria la licencia urbanística, que deberá aportarse.

## Fundamentos de Derecho:

1.º En cuanto al principio del tracto sucesivo (primero de los defectos alegados), artículo 20 de la Ley Hipotecaria la necesidad de inscripción en el Registro Mercantil de los títulos que se citan, resulta del artículo 94 del Reglamento del Registro Mercantil.

2.º En cuanto al segundo defecto, Principio de Especialidad Registral recogido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

3.º Y respecto del tercer defecto, artículo 143 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Puede interponerse recurso ...»

### III

Mediante escrito de 24 de febrero de 2008, que causó entrada en el Registro al día siguiente, el Notario interpuso recurso contra el tercero de los defectos expresados en la calificación, en el que alegó, con base en el artículo 143 de la Ley 9/2001, de 17 de junio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que no ha de considerarse acto de parcelación la agrupación de fincas.

En dicho escrito afirma que el «documento fue calificado negativamente, tal como resulta de la fotocopia del fax remitido que se acompaña» (coincidente con la calificación a la que se refiere la Registradora).

### IV

Mediante escrito con fecha de 4 de marzo de 2009, la Registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 10 del mismo mes).

En dicho informe expresa que la notificación de la calificación negativa al Notario autorizante se realizó mediante telefax (según justifica en este expediente mediante copia del que denomina «reporter» de determinada comunicación por dicho medio dirigida al número de telefax correspondiente a dicho Notario), el día 30 de diciembre de 2008, por lo que considera que el recurso es extemporáneo por haberse interpuesto transcurrido más de un mes desde dicha notificación.

### V

Esta Dirección General, para mejor proveer, remitió oficio al recurrente para que, dada la alegación de la Registradora, indicara la fecha en la que tuvo conocimiento de la calificación. En contestación a dicho oficio, el Notario manifestó que el recurso no está interpuesto fuera de plazo pues, según la Resolución de 15 de octubre de 2005, por aplicación de los artículos 58 y 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, la notificación telemática sólo surte efectos cuando existe consentimiento del notificado para usar esta vía, consentimiento que no se ha prestado.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 322, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 45.1, 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 107, 108 y 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos; el Real Decreto 1558/1992, de 18 de diciembre, de modificación de los Reglamentos Notarial e Hipotecario sobre colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario; el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre por el que se modifican determinados artículos de los Reglamentos Notarial e Hipotecario sobre colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad para la

seguridad del tráfico jurídico inmobiliario; y las Resoluciones de 28 y 30 de abril de 2005 (estas anuladas por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia -Sección Novena- de 19 de diciembre de 2007, todavía no publicada en el B.O.E.); 12 y 27 de septiembre y 15 de octubre de 2005; 19 de abril y 30 y 31 de mayo de 2006, 12 y 30 de mayo, 19 de julio, 1 y 31 de octubre, 7, 13, 14, 15 y 19 de noviembre y 1 y 16 de diciembre de 2007, y 2 y 28 de febrero de 2008, entre otras.

1. Como cuestión de procedimiento, debe decidirse si el presente recurso se ha interpuesto dentro de plazo, toda vez que la Registradora alega en su informe que la notificación de la calificación negativa al Notario autorizante se realizó mediante telefax (según justifica en este expediente mediante copia del que denomina «reporter» de determinada comunicación por dicho medio dirigida al número de telefax correspondiente a dicho Notario), el día 30 de diciembre de 2008, por lo que considera que el recurso es extemporáneo por haberse interpuesto transcurrido más de un mes desde dicha notificación.

El Notario recurrente afirma en su escrito de recurso que el «documento fue calificado negativamente, tal como resulta de la fotocopia del fax remitido que se acompaña» (coincidente con la calificación a la que se refiere la Registradora), si bien alega en su contestación al escrito a él dirigido por este Centro Directivo mediante diligencia para mejor proveer, que dicha notificación no surte efectos por no haber prestado su consentimiento para que se utilice esa vía.

2. Conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria (según redacción resultante de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), el Registrador de la Propiedad debe notificar la calificación negativa al Notario autorizante del título, en el plazo y la forma establecidos en dicho precepto legal, que establece que dicha notificación se efectuará conforme a los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

El referido artículo 59 de esta Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común dispone que las notificaciones «se practicarán por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado».

Ciertamente, en vía de principio, el telefax no comporta estas garantías, toda vez que el recibo del mismo lo realiza el aparato emisor y no el receptor, sin que deje constancia de la recepción (que puede no haberse producido por otros motivos, como, por ejemplo, por ausencia de papel en dicho aparato receptor, inexistencia de persona que recoja el escrito, etc.), y sin que conste dato alguno sobre la persona que recoja la comunicación, ni la fecha y momento en que ésta es recogida.

Por ello, respecto de la regularidad de la notificación de la calificación negativa en relación con la fijación del dies a quo del cómputo del plazo para la interposición del recurso—así como en relación con el inicio del plazo de prórroga del asiento de presentación—(cfr. artículo 323 de la Ley Hipotecaria), este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 12 de mayo, 19 de julio, 14 de noviembre y 1 de diciembre de 2007, 28 de febrero de 2008 y las demás citadas en los «Vistos» de la presente) ha puesto de relieve reiteradamente que el telefax no es medio idóneo de notificación de la calificación negativa.

No obstante, en el presente caso, el hecho de que el Notario haya presentado el recurso en los términos referidos que constan en este expediente pone de manifiesto que el contenido de la calificación ha llegado a su conocimiento, según admite expresamente, por lo que el posible defecto formal en que se hubiera incurrido habría quedado sanado, conforme al artículo 58.3 de la Ley 30/1992.

A ello no cabe oponer, como pretende el recurrente, que no existe constancia fehaciente de su manifestación sobre la admisibilidad de dicha vía de notificación de la calificación.

Respecto de esta alegación, es cierto que el propio artículo 322 de la Ley Hipotecaria establece que será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente. Se trata ésta de una disposición, redactada por la citada Ley 24/2001,

concordante con el texto que entonces tenía el apartado 3 del artículo 59 de la Ley 30/1992 (con el siguiente texto: «Para que la notificación se practique utilizando medios telemáticos se requerirá que el interesado haya señalado dicho medio como preferente o consentido expresamente su utilización, identificando además la dirección electrónica correspondiente, que deberá cumplir con los requisitos reglamentariamente establecidos...»). Pero es también cierto que este último apartado fue derogado por la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos. Asimismo, la referida disposición del artículo 322 de la Ley Hipotecaria debe ser interpretada atendiendo no sólo a sus palabras sino también a su espíritu, al marco normativo resultante de reformas recientes y a la realidad de las comunicaciones entre Notarios y Registradores, en un ámbito en el que (ya desde lo establecido en los Reales Decretos 1558/1992, de 18 de diciembre, y 2537/1994, de 29 de diciembre), se ha venido impulsando el empleo y aplicación de las técnicas y medios electrónicos, informáticos y telemáticos, para el desarrollo de su actividad y el ejercicio de sus competencias como funcionarios públicos (cfr. los artículos 107 y 108 de la Ley 24/2001, con las modificaciones introducidas por de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, y, en otro ámbito, los artículos 45.1 de la Ley 30/1992; 230 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y 162 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, redactado por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre).

Esta Dirección General ha acordado la inadmisión del recurso interpuesto, por haberse interpuesto fuera de plazo, sin perjuicio de que, vuelto a presentar y siendo calificado negativamente, pueda impugnarse la calificación.

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 julio de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.