



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**RESOLUCIÓN de 5 de mayo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Benidorm n.º 2 a inscribir determinada renuncia de derecho con reinscripción del mismo a favor del titular anterior.**

*(BOE de 9 de junio de 2015)*

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Acta de manifestaciones. Renuncia a participación indivisa. Titularidad reconocida por sentencia. Solicitud de cancelación de la inscripción dejando vigente la anterior. Recurso legitimación del presentante.** Se ha admitido que mediante escritura pública se deje sin eficacia una transmisión inscrita de modo que vuelva a quedar inscrito el dominio a favor del primitivo transmitente. Junto a la posibilidad de resolución judicial declarando la nulidad absoluta de un negocio, cabe también la posibilidad de acuerdo de las partes del negocio declarando la nulidad absoluta del mismo, pero ya no se trata de la causa de una inscripción de dominio, sino que requiere un acuerdo expreso de ambas partes o al menos las declaraciones expresas de ambas partes basadas en unos hechos acreditados y no simplemente manifestados, que podrían servir de causa para otra operación registral diferente como es la rectificación del Registro a través de la correspondiente cancelación de la inscripción siempre que exista el consentimiento expreso de cancelación por parte del titular registral y que dicho consentimiento se base en una causa adecuada y coherente, respecto a los datos de la transmisión inscrita que se pretende declarar ineficaz. Si realmente lo que se pretende en el documento es una rectificación del Registro, el principio de rogación y el de consentimiento causal exigen que se solicite el asiento adecuado y sobre todo cumpliendo los requisitos de la cancelación, que son el consentimiento cancelatorio expreso de todos los interesados y la causa expresa y coherente de la cancelación. Respecto del consentimiento cancelatorio, el Centro Directivo se ha manifestado con flexibilidad huyendo de formalismos respecto a la solicitud del concreto asiento de cancelación, pero ello ha sido en relación con supuestos de cartas de pago de préstamos hipotecarios, que constituyen la causa de la cancelación de las hipotecas, lo que explica que en esos casos, se considerara excesivamente formalista exigir además un consentimiento de cancelación. Ahora bien, cuando se trata de la rectificación del Registro por declaración extrajudicial de la ineficacia de la escritura anterior (y aun en los casos en que se haya inscrito la transmisión después de haberse tenido por emitida la declaración de voluntad del transmitente) en virtud de unos hechos meramente manifestados y sin declaraciones expresas de ambas partes sobre la cancelación, en estos casos es exigible que se precise adecuadamente tanto el consentimiento expreso de cancelación como la causa suficiente y coherente para que tenga lugar la misma.

**PRECEPTOS:**

Ley de 28 de mayo de 1862 (Notariado), arts. 17, 17 bis y 23.

Código Civil, arts. 3, 6, 609, 1.216 a 1.224, 1.261, 1.274 a 1.277, 1.280, 1.281 a 1.289 y 1.727.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 2, 6, 38, 40, 76, 79, 80, 82, 83, 198, 217, 219, 322 y 325.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Ley 33/2003 (LPAP), arts. 17 y 47 d).

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 7, 33, 34, 39, 103, 193 y 196.

Decreto de 2 de junio de 1944 (Rgto. Notarial), art. 144.

En el recurso interpuesto por doña M. G. L. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Benidorm número 2, doña Consuelo García Pedro, a inscribir determinada renuncia de derecho con reinscripción del mismo a favor del titular anterior.

### Hechos

I

En acta de manifestaciones de fecha 28 de octubre de 2014, otorgada ante el notario de Valencia, don Juan Piquer Belloch, doña M. R. M. M. declaró que renuncia a la participación indivisa del veinticinco por ciento en el pleno dominio de determinada finca cuya titularidad le fue reconocida por la sentencia que se cita, y solicita que se cancele la inscripción registral practicada en su favor dejando vigente la inscripción anterior «de la que a su vez dimanarán nuevas inscripciones a favor de terceros conforme lo que a su derecho resulte legalmente». En la misma acta, el administrador único de la sociedad «Plasener, S.L.», que adquirió posteriormente de doña M. R. M. M., declara que está conforme con lo manifestado por ella.

Concretamente, en dicha acta se expresa lo siguiente: «Que, la declarante Sra. M. M. mediante procedimiento ordinario nº 37/2009 tramitado ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Benidorm (Alicante), por desconocimiento de hechos, documentos y datos relevantes y objetivos no conocidos por ella con anterioridad, obtuvo a su favor el pronunciamiento de la Sentencia de fecha 24 de Marzo de 2011 dictada por aquel Juzgado, por la que se declaraba que la misma era dueña del 25 % de la finca registral nº 1/17893, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Benidorm, sentencia cuyo fallo declaraba: 'Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por doña M. R. M. M., representada por (...) contra J. A. O. G. y doña M. J. I. A., debo declarar y declaro que M. R. M. M. adquirió el 25% de la finca registral 17.893, actual finca número 24.709, inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 2 de Benidorm, por compra efectuada en documento privado al matrimonio formado por J. G. G. y M. J. I. A., y que la actora es propietaria del pleno dominio de la porción indivisa del citado inmueble desde el 15 de Febrero de 1.984, en virtud de contrato privado de fecha 15 de febrero de 1.984, declarándose su plena validez y eficacia, y en consecuencia, condenando a los demandados a otorgar escritura pública de compraventa del 25% de la finca registral referida a favor de M. R. M. M., con imposición de las costas causadas en el presente procedimiento a la parte demandada'. Añade la Sra. M. que por otras razones que no son del caso poner de manifiesto, el contenido del pleito referido no fue el procesalmente correcto, ni tampoco por tanto lo es la Sentencia resultante de su tramitación ni su pronunciamiento, habida cuenta que así lo ha podido comprobar a mayor abundamiento del examen de las actuaciones llevadas a cabo en las Diligencias Previas del Procedimiento Abreviado n.º 692/2014 tramitadas ante el Juzgado de Instrucción nº 1 de Benidorm, de la información que ha podido obtener de terceros que le han acreditado diferentes datos y detalles de los que tal resulta, en particular por la exhibición de un determinado documento público otorgado por su demandado vendedor Sr. O. donde aquel reconoce que el 25% que la compareciente reclamaba de la finca en cuestión había sido transmitido con anterioridad a la fecha de su documento a otras personas, que según la citada documentación no tiene derecho al porcentaje referido sobre dicha finca, por lo que en este



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

acto renuncia a lo que a su favor se declara por medio de dicha Sentencia, renunciando por lo tanto, pura y simplemente, a los derechos que por medio de la misma se le atribuyen y solicita por ello se cancele la inscripción practicada a su favor en el Registro de la Propiedad referido, de tal pronunciamiento, dejando vigente la inscripción anterior de la que a su vez dimanarán nuevas inscripciones a favor de terceros conforme lo que a su derecho resulte legalmente. La mercantil compareciente, como posterior adquirente a la Sra. M. M. de la participación descrita del 25 %, por medio de su legal representante declara que está conforme con lo manifestado por la Sra. M. M., y con lo que por la misma se pide en relación con la participación de la finca descrita que figura actualmente inscrita registralmente a nombre de Plasener S.L. (sic), cuya inscripción a la vista de lo manifestado procede dejar sin efecto, en los propios términos que al respecto se expresa por la Sra. M. M».

## II

El día 18 de noviembre de 2014 dicha acta fue presentada por doña M. G. L. en el Registro de la Propiedad de Benidorm número 2, y fue objeto de la calificación negativa que a continuación se transcribe, emitida por la registradora, doña Consuelo García Pedro: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por doña M. G., el día 18 de Noviembre, bajo el Asiento número 2175 del Diario número 43, y con el número de entrada 3616, que corresponde al documento otorgado ante el Notario de Valencia, don Juan Piquer Belloch, el 28 de Octubre de 2.014, con el número 1709 de su protocolo, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Doña M. R. M. M., con (...), adquirió el pleno dominio de una cuarta parte indivisa del predio que constituye la finca registral 24709, por compra efectuada en documento privado al matrimonio don J. A. G. G. y doña M. J. I. A., y suscrito el 15 de febrero de 1.984, y posterior pronunciamiento a su favor de la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número dos de los de Benidorm, el 24 de marzo de 2.011, en el procedimiento ordinario seguido bajo el número 37/2009, en cuyo fallo, se declaró: «Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por doña M. R. M. M. contra don J. A. O. G. y doña M. J. I. A., se declaró que dicha señora M. M. adquirió el 25 % de esta finca –registral 24709–, por compra en documento privado al citado matrimonio, y que la actora, doña M. R. M. M. es propietaria del pleno dominio de la indicada porción indivisa de tal finca desde el 15 de febrero de 1984, en virtud de dicho contrato privado, declarándose su validez y eficacia, y en consecuencia condenando a los demandados a otorgar escritura pública de compraventa del 25% de dicha finca registral a favor de dicha señora. Según la inscripción 3.<sup>a</sup> de dicha finca 24709, en tal procedimiento fue dictado Auto, el 18 de enero de 2013, en cuya parte dispositiva, se tuvo por emitida la declaración de voluntad que había omitido emitir la parte ejecutada, en el siguiente sentido: 'Doña M. R. M. M. adquirió el veinticinco por cien de esta finca, por compra efectuada en documento privado al matrimonio formado por don J. A. G. G. y doña M. J. I. A.; doña M. R. M. M. es propietaria del pleno dominio de la porción indivisa de esta finca desde el día quince de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro en virtud del contrato privado de fecha quince de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro, declarándose su plena validez y eficacia; teniendo a los demandados don J. A. O. G. y doña M. J. I. A. por otorgada escritura pública de compraventa del veinticinco por cien de esta finca a favor de doña M. R. M. M.». Todo ello según Testimonio de la Sentencia número 85/11 y de la Diligencia de ordenación dictada en dicho Juzgado, el 20 de septiembre de 2011, y de Testimonio del Auto de fecha 18 de enero de 2.013, que fue expedido el mismo día, y que causaron la inscripción 3.<sup>a</sup> de la finca 24709, al



folio 173 del libro 315, tomo 801, de fecha 22 de febrero de 2013, última de dominio vigente respecto de dicha participación indivisa practicada en el historial de tal finca. En la precedente Acta de Manifestaciones intervienen: a) De una parte la indicada doña M. R. M. M., con DNI (...), renunciando a lo que a su favor se declaró por medio de dicha Sentencia, y por lo tanto, renunciando pura y simplemente, a los derechos que por medio de la misma se le atribuyeron y solicita por ello se cancele inscripción practicada a su favor en este Registro de la Propiedad, dejando vigente la inscripción anterior de la que a su vez dimanaran nuevas inscripciones a favor de terceros conforme lo que a su derecho resulte legalmente. b) Y de otra, don J. L. M., con DNI (...), en nombre y representación, como Administrador único, de la Mercantil «Plasener, S.L.», con CIF (...), como posterior adquirente a la señora M. M. de dicha participación del 25%, quien declara que está conforme con lo manifestado por dicha señora M., y con lo que por la misma se pide en relación con la participación de tal finca, que «figura actualmente inscrita registralmente nombre de Plasener, S.L.», cuya inscripción a la vista de lo manifestado procede a dejar sin efecto, en los propios términos que al respecto se expresa por la sra. M. M.». -Se hace constar que, examinado el historial de la finca que nos ocupa, a día de la fecha, no figura ni ha figurado inscrito participación ni derecho alguno sobre la finca que nos ocupa a nombre de dicha Entidad.—En relación a lo anteriormente referido, hay que indicar: I/.— Conforme al art. 1280 CC, la renuncia que se opera en este caso, por tratarse de acto que tiene por objeto la extinción de un derecho real sobre bien inmueble, debe constar en documento público. II/.—Se deniega la inscripción de la renuncia de titularidad que de forma pura y simple se lleva a cabo por doña M. R. M. M., como titular de una participación del 25 % de la finca registral 24709, puesto que dados los términos en que se produce (solicita que se deje vigente la inscripción anterior de la que a su vez dimanarán nuevas inscripciones a favor de terceros), ello implicaría la reactivación de la inscripción previa en favor de los cónyuges don J. A. O. G. y doña M. J. I. A., que no han prestado su consentimiento a dicha reactivación de su titularidad originaria.—III/.—Por otra parte, doña M. R. M. M., solicita la cancelación de la inscripción practicada a su favor consecuencia del pronunciamiento de la Sentencia de fecha 24 de marzo de 2.011 dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Benidorm en el procedimiento ordinario número 37/2009, por la que se declaraba que la misma era dueña del 25 % de la finca registral 17893, actual finca número 24709, sin que se de ninguna de las causas a que se refiere el art. 40 LH ni las presupuestas para la cancelación de inscripciones de los artículos 82 y 83 LH.—Fundamentos de Derecho: I/.—Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el Artº 2 LH, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos (Art. 3 LH). Este artículo debe ponerse en relación con los artículos 33 y 34 RH.—Acerca del documento público deben tenerse en cuenta los artículos 1216 a 1224 y 1280 CC. —Según el art. 1280. 1.º CC: «Deberán constar en documento público los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.». Este artículo exige documento público para los actos y contratos que recaigan sobre un derecho real (el de propiedad u otro) sobre cosa inmueble -Sobre la distinción entre escrituras públicas y actas notariales debe citarse al art. 144 RN.—La Sentencia de 10 de diciembre de 1990, destaca los distintos efectos de las escrituras públicas y de las actas notariales, pues mientras la escritura, al recoger contratos y dar fe de ellos, crea directamente unos efectos jurídicos, de éstos carecen al menos por sí solas las actas notariales. -Según la Sentencia de 30 de octubre de 1992, es requisito preciso para el acceso al Registro Inmobiliario la escritura pública, conforme a los artículos 1537 CC y 2.1.ª y 3 LH. —Hay que recordar que las declaraciones negociales han de formalizarse en una escritura notarial, no siendo el acta de manifestaciones el vehículo formal adecuado. —Respecto de la idoneidad formal del documento notarial en el que se expresa la declaración de voluntad,

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

calificado como acta de manifestaciones, se rechaza por entender que aquella debe constar necesariamente en escritura pública. La distinción entre escrituras públicas y actas notariales, formas documentales encuadrables ambas en la categoría genérica de documentos públicos conforme al artículo 1218 del Código Civil y en la de «instrumentos públicos», según los artículos 17 y 17 bis de la Ley del Notariado, con la fe pública y fuerza probatoria que dichas normas les atribuyen, ha de hacerse sobre la base de su contenido que, a su vez, condiciona las respectivas exigencias formales. Contenido propio de las escrituras públicas, según el artículo 17 de la Ley del Notariado, son las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, los contratos y los negocios jurídicos de todas clases, en tanto que las actas notariales, añade el mismo precepto legal (que califica uno y otro documento como «instrumentos públicos»), tiene como contenido la constatación de hechos o la percepción que de los mismos tenga el notario, siempre que por su índole no puedan calificarse de actos y contratos, así como sus juicios o calificaciones (cfr. también el artículo 144 del Reglamento Notarial). En este caso, bajo la denominación de acta de manifestaciones, nos encontramos con un instrumento que contiene no una simple manifestación sobre un hecho sino una declaración de voluntad de repudiación, que según la legislación notarial, es contenido propio de las escrituras públicas. II/.—No es posible registralmente inscribir la simple renuncia si no es inscribiendo simultáneamente una nueva titularidad, pues sería contrario a la esencia de los principios registrales que una finca inmatriculada quedara sin titularidad. Y para inscribir una nueva titularidad, hemos de tener en cuenta que es un principio general del derecho que nadie adquiere nada sin su consentimiento. Y de modo particular, en el ámbito registral, se exige siempre una rogación del interesado para la práctica de cualquier asiento relativo al dominio. Es cierto que el artículo 6 LH permite que esa rogación la pueda hacer, tanto el que adquiere un derecho como el que lo transmite. Según esto, podría teóricamente argumentarse que basta la renuncia del titular registral para que su titularidad se transmita y que es el renunciante el que, a modo de transmisión, está solicitando la inscripción registral a favor del adquirente. Pero en el presente caso, no estamos ante una transmisión propiamente dicha.—III/.—El artículo 1.3º de la Ley Hipotecaria establece que los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, y la rectificación de dichos asientos debe llevarse en los supuestos y en la forma señalada en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. El supuesto de hecho que nos ocupa no se enmarca en ninguno de los apartados de dicho artículo, ni del título resulta la existencia de relaciones jurídicas inmobiliarias que no hayan tenido acceso al Registro, ni se ha producido la extinción de un derecho anotado o inscrito, ni se ha alegado falsedad o nulidad del título que motivó los asientos cuya cancelación se solicita. Tampoco se acredita la nulidad o error cometido en los asientos actualmente existentes. Tampoco puede alegarse lo dispuesto en el art. 82 LH, bien es cierto que en base al párrafo primero del artículo 82, se ha cuestionado si resulta admisible el mero consentimiento cancelatorio sin necesidad de causa que lo sustente, pero la admisión del consentimiento formal para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, las cuales responden, a su vez, a nuestro sistema civil causalista. Así resulta de la propia ley en sus artículos 79 y 80, del artículo 193 del Reglamento Hipotecario y la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. En consecuencia, el mero acuerdo de los titulares registrales no puede provocar la rectificación registral sin una causa con trascendencia jurídica que la sustente (no puede entenderse por tal la mera manifestación sin que se acredite en forma alguna). En este caso, la causa alegada no puede provocar, conforme a lo antes indicado, la anulación y cancelación de las inscripciones. Y en el caso que nos ocupa debe traerse a colación el artº 83 LH: «Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria. Si los interesados convinieren válidamente en la cancelación, acudirán al Juez o al



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Tribunal competente por medio de un escrito, manifestándolo así, y después de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelación. También dictará el Juez o Tribunal la misma providencia cuando sea procedente, aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho.». Por lo que respecta a la causa de los negocios deben tenerse en cuenta las siguientes Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado: 15 de marzo de 1999, 9 de junio de 2001, 20 de febrero de 2003, 10 de marzo de 2004, 6 de julio y 16 de octubre de 2006, 9 de diciembre de 2011, 16 de febrero y 17 de octubre de 2012 y 16 de enero, 7 de mayo y 4 de julio de 2013.—Y por considerarlo un defecto insubsanable se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado.—De conformidad con el Artículo 323 de la Ley Hipotecaria, la vigencia del Asiento de Presentación quedará automáticamente prorrogada por sesenta días, a partir del momento en que conste acreditada en este Registro de la Propiedad la recepción de la última comunicación correspondiente.—Se advierte del derecho de (...) Benidorm, a diez de diciembre del año dos mil catorce. La registradora (firma ilegible) Fdo.: Consuelo García Pedro».

III

Solicitada calificación sustitutoria, la misma fue emitida por el registrador Mercantil y de Bienes Muebles I de Alicante, don Cecilio Camy Rodríguez, el día 9 de enero de 2015, quien confirmó la calificación del registrador sustituido con base en los siguientes fundamentos de Derecho: «(...) 3. Resuelvo calificar negativamente la mencionada acta por los mismos hechos y fundamentos de Derecho que por extenso constan en la nota de calificación negativa de dicha Registradora y que pueden concretarse así: 1º. En cuanto al aspecto formal el título debería ser escritura pública en la que intervengan todos los posibles afectados y no una mera acta de manifestaciones realizada unilateralmente por la titular de la inscripción registral (Art. 1.280 C.C. y Art. 144 Reglamento Notarial). 2º. En cuanto al tema de fondo (renuncia unilateral de un derecho inscrito con petición de reinscripción a favor del titular anterior) no puede realizarse sin que presten su consentimiento todos los afectados o en su defecto resolución judicial que así lo determine Art. 1, 3º, 82 y 83 L.H. y en todo caso con expresión de la causa jurídica en que se basa la modificación jurídico real pretendida Art. 1.261 C.C. y reiterada doctrina de la DGRN que se cita detalladamente en la nota de calificación».

IV

Por escrito, que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Benidorm número 2 el día 9 de febrero de 2015, doña M. G. L., en su condición de presentante del documento calificado, interpuso recurso contra la calificación, en el que termina solicitando que se inscriba el título presentado, con base en los argumentos que, a continuación, se expresan en síntesis: Primero.—Respecto del defecto de forma, la referencia al artículo 33 del Reglamento Hipotecario se considera incorrecta en tanto en cuanto dicha disposición es puramente enunciativa y de su lectura no resulta la clase de documento que pueda ser legalmente exigible para que una inscripción pueda practicarse, ni desde un punto de vista puramente formal ni desde una perspectiva de carácter sustantivo, en cuanto al fondo, relativo al contenido explícito o implícito que el documento deba tener para que tal inscripción pueda practicarse. El artículo 1224 del Código Civil hace referencia a las escrituras de reconocimiento de un acto o contrato y el artículo 1280.1º del Código Civil se refiere a los documentos públicos en relación con los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles. De la lectura de dichas disposiciones en lo formal, si



**CEF.-**

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**

[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

a alguna conclusión se puede llegar, es que ninguna de ellas, salvo el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, hace referencia a la escritura pública en los términos que se expresan en la calificación impugnada recurrimos. Dicho artículo se establece que para la inscripción de los títulos expresados en el artículo 2 se requiere de escritura pública; por el contrario, el artículo 33 del Reglamento citado hace referencia, para los efectos de la inscripción, al «...documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite», de manera que en ningún caso se refiere a las escrituras públicas y, por lo que al artículo 34 del Reglamento Hipotecario respecta, vemos como este se limita a decir que se consideran auténticos «...los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos», por lo que la argumentación vertida en la calificación recurrida falla en tanto en cuanto el Reglamento Hipotecario debe entenderse que es y sirve para el desarrollo de lo que la Ley establece, matizándola en lo necesario y de obligado cumplimiento para los Registradores de la Propiedad, pudiendo afirmarse que dice justo lo contrario de lo que en dicha calificación se expresa. Desde una perspectiva de la literalidad del texto legal de los artículos 1224 y 1280 del Código Civil en ninguno de ellos se prohíbe que un acta notarial tenga acceso al Registro de la Propiedad en los términos ahora pretendida y para la interpretación de las normas debe aplicarse el artículo 3 del mismo Código «atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas». El artículo 3 de la Ley Hipotecaria es una norma en blanco de manera que según su propia expresión «para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública... en la forma que prescriban los Reglamentos» de manera que no impone la escritura pública «per se» sino en la forma que los reglamentos determinen y por lo tanto de este modo entra en aplicación lo relativo a los referidos documentos según los artículos ya citados artículos 33 y 34 del Reglamento Hipotecario. El artículo 17 de la Ley del Notariado en su párrafo segundo se remite a las escrituras públicas definiéndolas, literalmente, con el mismo texto que se contiene en el artículo 144 del Reglamento Notarial, así como su párrafo octavo tiene la misma redacción que el correlativo del artículo 144 del Reglamento citado para la definición de las actas notariales. El documento en cuestión no es un acta notarial sino que es una escritura pública, aunque bajo la denominación completa de «acta de manifestaciones» teniendo en cuenta que tal «acta de manifestaciones» no tiene encaje ni por su denominación completa ni por su contenido en la definición que de las actas notariales se realiza en cualquiera de las dos normas citadas. De la simple lectura de dicho documento se comprueba cómo se trata de una declaración de voluntad pura y simple, donde su otorgante manifiesta con una finalidad concreta, claramente, la voluntad que tiene de dejar sin efecto la inscripción registral de la sentencia referida, de cuya sentencia constan suficientes antecedentes en él. A estos efectos, la inscripción es un acto unilateral que se produce mediante declaración de voluntad por parte de quien presenta en el Registro un documento a los efectos de que se lleve a cabo dicha inscripción, actuación que puede efectuar directamente o a través de un presentador, pero siempre con la finalidad concreta de que se le inscriba el contenido de una determinada actuación que de dicho documento dimana. El documento en cuestión no adolece de cualquiera de los defectos posibles que impliquen la falta de cualesquiera requisitos legalmente establecidos para que dicho documento público como tal acceda al registro de conformidad con cuanto legalmente se establece (artículos 23 de la Ley del Notariado y 145 del Reglamento Notarial). Por otro lado, el artículo 7 del Reglamento Hipotecario deja claro que «conforme a lo dispuesto en el artículo 2º 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

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

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 cuya inherentes a derechos reales». Este artículo referido mención de títulos no de escrituras públicas así como a «cualquier acto o contrato de trascendencia real», sin que por otra parte el título cuestionado aquí adolezca de cualesquiera de los preceptos enumerados en los artículos 5 de la Ley Hipotecaria y 9 de su Reglamento, de manera que tampoco bajo esta perspectiva puede cuestionarse la inscripción del título ahora calificado. Vid., a estos efectos, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de noviembre de 1934, 10 de marzo de 1978, 27 de septiembre de 1999 y 20 de febrero de 2003; Segundo.—Respecto del segundo defecto, en el presente supuesto, realmente, no se trata de una situación donde alguien que tiene algo lo renuncia, declarando que así es, pura y simplemente, sino que lo que hace es reconocer que lo que aparentemente es suyo no le pertenece, cosa muy distinta, siendo la segunda parte de la cuestión el hecho resultante de tal renuncia, en tanto que como consecuencia de ella revierte al propietario anterior lo que éste inicialmente transmitió al renunciante. No nos encontramos ante el resultado de una transacción bilateral para cuya revocación deberían intervenir las mismas dos personas o partes que lo hicieron a la hora de transmitir, sino ante el supuesto de una adquisición por parte de alguien en virtud de un título diferente a una escritura pública, ya que se trata de una sentencia obtenida en un procedimiento civil donde la otra parte, el supuesto transmitente, no ha intervenido realmente sino que ha sido citado por edictos y respecto del cual, además, consta, aunque no se haya aportado para justificarlo registralmente, que el anterior titular ha fallecido, por lo que, cuando fue emplazado mediante edictos, lo fue erróneamente, dado que el supuesto transmitente no existía físicamente en el momento de tal emplazamiento edictal. Tal es lo que viene a reconocer, aunque sin dar detalles, la otorgante del documento de cuya inscripción se trata y aunque, en un supuesto como éste, lo más fácil sea decir que un juzgado es el que debe otorgar un nuevo título contrario al inicial mediante el que se inscriba la nulidad de la anterior inscripción, entiende esta parte que ello no es necesario en tanto en cuanto quede o pueda quedar acreditado que esto es así, de manera que en tanto que el título es un documento público, con forma de escritura, donde el único que interviene como parte es quien renuncia al derecho que resulta a su favor de la repetida sentencia, dado que, como consta en la inscripción correspondiente al asiento de cuya cancelación se trata, así son en realidad las cosas y no cabe pretender que debe tramitarse un nuevo pleito por parte de aquel cuyo título real no se encuentre inscrito por el tercero que así lo pretenda, para conseguir dejar sin efecto la inscripción de que se trata, cuando realmente en el pleito en cuestión del que deriva la sentencia comentada sólo ha intervenido realmente la persona que declara que su derecho como tal no le corresponde. Además, como por su parte reconoce el Registro de la Propiedad, el presentador como interesado está facultado para inscribir con su solicitud la extinción del asiento practicado, en lo que le perjudica, de acuerdo con lo previsto en el apartado c) del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, teniendo en cuenta que fue en su interés que se otorgó el documento en cuestión por parte de quien aparentemente ostenta derecho que aparece indebidamente escrito, registralmente hablando, bajo cuya perspectiva cabe entender asimismo que su pretensión, la del presentador, deriva de la representación tácita que ostenta del renunciante, de ahí que obre en su poder el título de cuya inscripción se trata. La finalidad es, pues, a los efectos de cuanto aquí tratamos, hacer ver que de la misma manera que el registro puede denegar la inscripción por supuestos o reales defectos del título, podrá a su vez practicarla en tanto en cuanto se justifique el derecho de cuanto se pretende así como su finalidad lícita, evitando de este modo un pleito innecesario y los costes que de ello deben dimanar para quien ha tenido que sufrir las consecuencias del incorrecto modo de proceder





llevada a cabo por la otorgante del documento público de cuya inscripción se trata. Acreditado el hecho de la renuncia por parte del aparente titular del derecho, que reconoce la improcedencia de lo que aparece inscrito, es trata de un supuesto de rectificación de los asientos existentes en el registro con presunción de legalidad, conforme a su vez con lo legalmente previsto, de manera que dado que en el título se reconoce que lo inscrito a su favor no le corresponde, aquél o aquéllos que a su vez tengan derecho sobre lo que aparece a nombre de otro, tendrán también facultad para instar la rectificación, de acuerdo a su vez con lo previsto en los artículos 39 y siguientes de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 76, 79, 82 y 198 de la misma Ley, y Tercero.—En relación con el tercer defecto, y en cuanto a la insuficiencia de la causa del desistimiento del derecho, esta causa se pone de manifiesto en el documento público acompañado por parte de su titular, y es válida, puesto que se expresa que la rectificación del asiento registral que se pretende por el otorgante por renuncia de su derecho obedece a que, por una parte, el derecho declarado a su favor, por sentencia el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Benidorm, fue obtenida, en lo que a ella respecta, «por desconocimiento de hechos, documentos y datos relevantes y objetivos no conocidos por ella con anterioridad», declarando posteriormente que el resultado del pleito referido no fue el procesalmente correcto, ni tampoco por tanto la sentencia consecuencia de su tramitación ni su pronunciamiento, «habida cuenta que así lo podido comprobar, a mayor abundamiento, del examen de las actuaciones llevadas a cabo en las diligencias previas...». La causa pues queda claramente explicitada y es correcta, puesto que se reconoce la existencia de un error por parte de la declarante y el subsiguiente reconocimiento por su parte de que lo así adquirido no le pertenece. El artículo 1261 del Código Civil habla de la causa de la obligación a diferencia de lo que se dice en los artículos 1274 a 1277 que se refieren a la causa de los contratos, que a su vez enlazan con los artículos 1281 a 1289 de dicho Código donde se asocia causa por intención, como más adelante veremos. En el presente caso, no nos estamos refiriendo a un contrato sino a un negocio jurídico o acto de trascendencia jurídica en el que, unilateralmente, el titular de un derecho inscrito declara que el mismo no es suyo por no pertenecerle, reconociéndolo así con efectos plenos frente a terceros de cualquier índole que estos sean, en este caso inclusive respecto de aquél de quien supuestamente traía causa, aunque no sea así tal y como se ha dicho y se reconoce expresamente en el documento público otorgado por el titular registral. No hay contrato ni falta que hace porque no hubo transacción correctamente realizada, tal y como reconoce el beneficiario de la misma en tanto en cuanto el acto supuestamente traslativo del bien inscrito se produjo erróneamente según el mismo otorgante reconoce a la vista de los documentos que han obrado en su poder de donde resulta lo expuesto.

V

Mediante escrito, de fecha 2 de marzo de 2015, la registradora elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. En dicho informe manifiesta, entre otros extremos, lo siguiente: «(...)—Remitido el 10 de febrero de 2015 por correo certificado con acuse de recibo, requerimiento dirigido a doña M. G. L. para subsanación de faltas: de una parte, aportación a este Registro, en original o por testimonio, del título objeto de calificación y de las calificaciones efectuadas, tanto por la registradora que suscribe como por el registrador sustituto; y de otra parte, la acreditación de la legitimación para recurrir, al amparo del artículo 325 LH.—Realizado el 10 de febrero de 2015, por correo certificado con acuse de recibo, traslado del recurso al notario autorizante del acta de manifestaciones objeto de calificación, don Juan Piquer Belloch, al amparo del artículo 327 párrafo quinto LH.—Aportada por doña M. G. L. el día 17 de febrero de 2015, en original, el Acta de manifestaciones junto con las dos calificaciones negativas. Se



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

aporta además escrito firmado por doña A. F. R. (...), de fecha 16 de febrero de 2015, al objeto de subsanar la falta de acreditación de la legitimación para recurrir. Con dicho escrito se acompaña la siguiente documentación: fotocopia de la escritura de poder otorgado por doña L. F. F. a favor de doña A. F. R., autorizada por el Notario de Benidorm don José-Ramón Rius Mestre, el día 15 de julio de 1996, protocolo mil trescientos cincuenta y cinco; fotocopia de la escritura de poder otorgado por doña P. A. F. F. a favor de doña A. F. R., autorizada por el Notario de Madrid don Francisco de la Haza Cañete, el día 7 de febrero de 1992, protocolo trescientos; fotocopia de la escritura de partición de herencia otorgada el día 20 de mayo de 1998 ante el Notario de Benidorm don Pablo Madrid Navarro, protocolo mil doscientos cinco; y fotocopia del Acta de Manifestaciones otorgada por don J. A. O. C. el día 4 de mayo de 2000 ante el Notario de Benidorm don Antonio-Enrique Magraner Duart, protocolo ochocientos ocho. (...)» La recurrente no acredita legitimación para interponer el presente recurso. «(...) el escrito de interposición del recurso fue suscrito por doña M. G. L., que tiene la condición de presentante del Acta de manifestaciones objeto de calificación negativa (...) Ante el requerimiento efectuado a doña M. G. L. para subsanar la falta de acreditación de la legitimación para recurrir, al amparo del citado artículo 325 de la LH, se aporta un escrito de fecha 16 de febrero de 2015 firmado por doña A. F. R. (en presencia de la registradora), en el que dicha señora manifiesta que «el recurso actual lo mismo que la presentación del acta cuya inscripción se pretende se ha formulado siempre por ella y sus hijas, cuya representación ostenta en virtud de escritura de poder que acompaña por copia como beneficiaria de las manifestaciones formulada por doña R. M. M. otorgante del acta de cuya inscripción se trata como se acredita del contenido del acta notarial otorgada en su día por el anterior propietario Sr. O. de fecha 4 de mayo de 2000, donde se hace constar que la porción de la finca a la que dicho documento público se refiere pertenece a la declarante y sus hijas de ahí que haya solicitado la inscripción de dicha acta y a su vez haya formulado a través de su representante doña M. G. el recurso gubernativo..., cuya condición de interesada en la inscripción le faculta para recurrir de conformidad con cuanto se establece en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria. Procede por lo tanto tener por subsanados los defectos que se ponen de manifiesto en la referida comunicación a la vista de los documentos acompañados y de conformidad con cuanto aquí se expresa» A la vista del citado artículo 325 a) de la LH, no puede considerarse que doña A. F. R., así como sus hijas a las que representa, sea ninguna de las personas que el precepto contempla como legitimados para interponer el recurso. Por una parte, el Acta de manifestaciones otorgada por el anterior propietario Sr. O., que alega doña A. para tener la consideración de beneficiaria de las manifestaciones formuladas en el Acta objeto de calificación negativa, no es susceptible de inscripción. Por otra parte, alude la citada doña A. a que doña M. G. es su representante, extremo este que además de que no se acredita, no tiene ninguna trascendencia al no ser la supuesta representada persona legitimada al amparo de dicho artículo 325 a) de la LH».

Interesa poner de relieve que en el expediente consta aportado testimonio notarial de una copia autorizada de la citada acta de manifestaciones ante el notario de Benidorm, don Antonio Enrique Magraner Duart, del día 4 de mayo de 2000, número 808 de protocolo, en la que don J. A. O. G. declara que en el año 1979, y mediante documento privado, vendió la mitad de la participación del veinticinco por ciento de la finca referida en este expediente a don J. M. F. A., casado con doña A. F. R., y la otra mitad de dicha participación a don A. E. J., si bien no se había elevado a escritura pública ni se había inscrito en el Registro de la Propiedad.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 3, 6, 609, 1216 a 1224, 1261, 1274 a 1277, 1280, 1281 a 1289 y 1727 del Código Civil; 1, 2, 6, 38, 40, 76, 79, 80, 82, 83, 198, 217, 219, 322 y 325 de la Ley



Hipotecaria; 17, 17 bis y 23 de la Ley del Notariado; 17 y 47.d) de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 7, 33, 34, 39, 103, 193 y 196 del Reglamento Hipotecario; 144 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 1996 (Sala Primera) y 13 de julio de 2000 (Sala Tercera), y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 12 de marzo de 1930, 31 de enero y 29 de julio de 1931, 16 de noviembre de 1938, 25 de octubre de 1973, 30 de junio de 1987, 16 y 18 de octubre de 1989, 25 de septiembre de 1990, 2 de noviembre de 1992, 19 de enero de 1994, 31 de enero de 1996, 4 de enero, 27 de febrero, 26 de mayo y 27 de septiembre de 1999, 8 de mayo y 4 de noviembre de 2000, 21 de julio y 11 de septiembre de 2001, 10 de enero, 18 de febrero y 1 de octubre de 2003, 10 de marzo y 2 de septiembre de 2004, 2 de febrero, 2 de julio y 14 de noviembre de 2005, 6 de julio y 19 de diciembre de 2006, 9, 10, 11 y 12 de julio de 2007, 19 de junio de 2010, 24 de junio, 5 y 23 de agosto y 19 de octubre de 2011, 28 y 29 de febrero, 11 de abril y 4 de agosto de 2012, 1 de marzo de 2013, 13 de noviembre de 2014 y 19 de enero de 2015.

1. El título cuya calificación es objeto del presente recurso es un acta de manifestaciones en la que la titular registral actual declara que renuncia a la participación indivisa del veinticinco por ciento en el pleno dominio de determinada finca cuya titularidad le fue reconocida por la sentencia que se cita, y solicita que se cancele la inscripción registral practicada en su favor dejando vigente la inscripción anterior «de la que a su vez dimanarán nuevas inscripciones a favor de terceros conforme lo que a su derecho resulte legalmente». En la misma acta, el administrador único de una sociedad que adquirió posteriormente de doña M. R. M. M. declara que está conforme con lo manifestado por ella.

La registradora deniega la práctica de los asientos solicitados por entender que existen tres defectos:

a) Al tratarse la renuncia de un acto que tiene por objeto la extinción de un derecho real sobre bien inmueble, debe constar en documento público, conforme al artículo 1280 del Código Civil.

b) Dados los términos en que se produce la renuncia por la declarante (solicita que se deje vigente la inscripción anterior de la que a su vez dimanarán nuevas inscripciones a favor de terceros), no puede reactivarse la inscripción previa de los anteriores titulares registrales que no han prestado su consentimiento a dicha reactivación de su titularidad originaria.

c) La declarante solicita la cancelación de la inscripción practicada a su favor como consecuencia de determinada sentencia declarativa de su dominio, sin que se dé ninguna de las causas a que se refiere el artículo 40 de la Ley Hipotecaria ni las presupuestas para la cancelación de inscripciones de los artículos 82 y 83 de la misma Ley.

2. Como cuestión previa, de procedimiento, la registradora alega que la recurrente carece de legitimación para interponer el recurso, por ser la presentante del título calificado y no acreditar suficientemente la representación de persona legitimada para recurrir.

El artículo 325 de la Ley Hipotecaria establece que el recurso contra la calificación registral negativa podrá ser interpuesto por quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de los interesados; el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que habrá de concederse para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requieran.

El artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera representante de los interesados a quien presente los documentos correspondientes en el Registro con objeto de solicitar la inscripción. Y a ese presentante se le notifica la calificación negativa del registrador (artículo



322 de la Ley Hipotecaria). Pero según la doctrina de este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 25 de octubre de 1973, 27 de febrero de 1999, 14 de noviembre de 2005 y 13 de noviembre de 2014), el ámbito de la representación a que se refiere citado precepto reglamentario está circunscrito a una mera actuación material –la presentación del documento en el Registro- pero no incluye la interposición del recurso contra la calificación registral que atribuya al título algún defecto, para lo cual el citado artículo 325 de la Ley Hipotecaria exige claramente que ha de ostentarse notoriamente o acreditarse en forma auténtica la representación legal o voluntaria de los interesados en el asiento. Y la referencia que en el apartado a) de este precepto legal se hace a «quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta [la inscripción], como transferente o por otro concepto» excluye claramente la legitimación de quien no ostente en nombre propio un verdadero interés jurídico sustantivo en la extensión del asiento.

No obstante, consta en el expediente que por la registradora se requirió a la recurrente, por correo certificado, la acreditación de la representación y que doña A. F. R. suscribió ante la registradora una instancia en la cual expresaba su condición de interesada, al haber comprado la finca a la que se refiere la declaración contenida en el título calificado, y que la persona que interpuso el recurso actuaba en su representación.

Dicha instancia debe reputarse adecuada para acreditar la representación, al haberse suscrito ante la registradora dentro el plazo que para subsanar tales defectos formales fue concedido. Por lo demás, es doctrina jurisprudencial consagrada (por todas, Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 13 de julio de 2000) que el otorgamiento posterior de la representación ha de considerarse una ratificación de lo actuado por el representante (algo que también se expresa en la referida instancia), convalidando retroactivamente los defectos de que adoleciese el escrito de interposición (cfr. artículo 1727, párrafo segundo, del Código Civil).

Por otra parte, dado que el artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria considera legitimado a quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de la inscripción «como transferente o por otro concepto», habida cuenta de las manifestaciones de doña A. F. R. sobre su interés y en aras del principio «in dubio pro actione», debe entenderse que se encuentra legitimada para la interposición del presente recurso.

3. Según el primero de los defectos impugnados, la registradora rechaza como título formal inscribible el acta de manifestaciones en la que se expresa la declaración de voluntad cuestionada por entender que ésta debe constar necesariamente en escritura pública.

Conforme a la reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr. las Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente), al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943, entre otras).

Este Centro Directivo ya ha expresado en la Resolución de 19 de octubre de 2011 que la distinción entre escrituras públicas y actas notariales, formas documentales encuadrables ambas en la categoría genérica de documentos públicos conforme al artículo 1218 del Código Civil y en la de «instrumentos públicos», según los artículos 17 y 17 bis de la Ley del Notariado,



con la fe pública y fuerza probatoria que dicha normas les atribuyen, ha de hacerse sobre la base de su contenido que, a su vez, condiciona las respectivas exigencias formales.

Contenido propio de las escrituras públicas, según el artículo 17 de la Ley del Notariado, son las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, los contratos y los negocios jurídicos de todas clases, en tanto que las actas notariales, añade el mismo precepto legal (que califica uno y otro documento como «instrumentos públicos»), tienen como contenido la constatación de hechos o la percepción que de los mismos tenga el notario, siempre que por su índole no puedan calificarse de actos y contratos, así como sus juicios o calificaciones (cfr. también el artículo 144 del Reglamento Notarial).

Como expresa la Resolución de 1 de marzo de 2013, «el acta notarial puede ser un título inscribible en los supuestos legalmente previstos, siempre y cuando no se requiera una declaración de voluntad de los interesados afectados. Así lo ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (Resolución de 28 de febrero de 2012)».

En el presente caso el título presentado contiene no una simple manifestación sobre un hecho sino una declaración de voluntad de repudiación (con el correlativo reconocimiento del dominio de otras personas), que, según la legislación notarial, es contenido propio de las escrituras públicas. Ciertamente, en algún caso excepcional, este Centro Directivo ha admitido la inscripción del instrumento público que contuviera una declaración de voluntad negocial aunque se hubiera formalizado bajo la denominación de acta de manifestaciones, pues, aun cuando, salvo excepciones, las actas no requieren fe de conocimiento ni les son aplicables en principio las reglas sobre juicio de capacidad del requirente, nada impide que formalmente contengan dación de fe del notario sobre la identificación del compareciente así como la emisión del juicio notarial de capacidad e implicar un otorgamiento en cuanto asunción de la declaración de voluntad prestada que es inexistente en las actas. Y es que contenido y forma pueden ser, por tanto, los propios de una escritura, en cuanto expresivos de una determinada declaración de voluntad negocial, que es de lo que el notario da fe, sin que la calificación como «acta de manifestaciones» permita considerar que alcanza a desvirtuar la verdadera naturaleza de dicho instrumento, que debe calificarse en atención a la realidad de su contenido y forma y no al nombre que se le da (vid. Resoluciones de 4 de noviembre de 2000 y 19 de octubre de 2011). Pero estas circunstancias excepcionales no concurren en el acta de manifestaciones cuya inscripción se solicita en el supuesto que ha motivado este recurso, pues no contiene juicio notarial de capacidad. Por ello, el defecto debe ser confirmado.

4. Por el segundo de los defectos invocados en la calificación impugnada, la registradora deniega la inscripción de la renuncia de titularidad que de forma pura y simple se lleva a cabo por la titular del dominio de determinada participación indivisa de la finca, «puesto que dados los términos en que se produce (solicita que se deje vigente la inscripción anterior de la que a su vez dimanarán nuevas inscripciones a favor de terceros), ello implicaría la reactivación de la inscripción previa» en favor de otras personas que no han prestado su consentimiento a dicha reactivación de su titularidad originaria. Añade que no es posible registralmente inscribir la simple renuncia si no es inscribiendo simultáneamente una nueva titularidad, pues sería contrario a la esencia de los principio registrales que una finca inmatriculada quedara sin titularidad, y para inscribir esa nueva titularidad se exige rogación del interesado, ya que es un principio general del derecho que nadie adquiere nada sin su consentimiento.

La renuncia abdicativa del dominio (causa de pérdida del mismo para su titular), es un acto dispositivo unilateral, mediante una declaración de voluntad no recepticia e irrevocable, características éstas de especial relevancia para la resolución de este recurso. De incidir en la



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

esfera registral, tal acto jurídico indudablemente estará sujeto a los requisitos de forma prescritos por la legislación hipotecaria, pues de estar el inmueble inmatriculado, y dada la presunción que establece el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, para dejar ésta sin efecto tal renuncia habrá de causar el asiento correspondiente.

Este Centro Directivo ha entendido que un ordenamiento como el español, que permite la pérdida del dominio por renuncia (cfr. artículo 6.2 del Código Civil), no puede poner obstáculo a la cancelación del dominio en virtud de la escritura en que el titular registral manifiesta su voluntad de no tenerla como suya (cfr. artículos 79, 80 y 82 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 19 de enero de 1994). Asimismo, en Resoluciones de 10 de enero y 18 de febrero de 2003 ha estimado que la no inclusión de la renuncia del dominio en el artículo 2.1º de la Ley Hipotecaria no es razón suficiente para negar su acceso al Registro, «toda vez que claramente establece el artículo 1 de la Ley Hipotecaria y confirma el artículo 7 del Reglamento Hipotecario, que el Registro de la Propiedad tiene por objeto todos los actos o contratos relativos al dominio de los inmuebles, y sin que exista argumento alguno para sostener el carácter taxativo de la enumeración de títulos inscribibles que contiene en el artículo 2.1 de la Ley Hipotecaria, restringiéndose así el ámbito de la materia inscribible previamente definido; antes al contrario, la propia Ley Hipotecaria, a lo largo de su articulado recoge títulos inscribibles no incluidos en aquella enumeración (cfr. artículos 26 y 107-6 de la Ley Hipotecaria), y así ocurre precisamente, con la extinción misma de dominio (cfr. artículos 20-1 y 79 de la Ley Hipotecaria)».

Desde el punto de vista de la técnica registral, y dejando al margen los demás presupuestos para que la renuncia al derecho de propiedad sea inscribible, ésta podría tener acceso al Registro mediante un asiento de inscripción en que se haga constar la renuncia, con subsistencia de la finca como finca inmatriculada (y con sujeción a la disciplina normativa que rige la adquisición por parte de la Administración del Estado de los bienes inmuebles vacantes, de suerte que esta adquisición se produce «ope legis», desde el momento en que se cumplen los requisitos para tal atribución -cfr. artículos 609, párrafo segundo, del Código Civil y 17 y 47.d) de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas-). Pero, en todo caso, carece de fundamento que dicha renuncia abdicativa produzca la vigencia del asiento anterior y quede la finca inscrita a nombre del anterior propietario si no concurre el consentimiento de éste y un título material que lo justifique (cfr. artículos 82 y 83 de la Ley Hipotecaria).

Por lo demás, como más adelante se indica, el título calificado contiene una renuncia basada en el reconocimiento del derecho de dominio de otras personas, cuyo consentimiento no consta, con las consecuencias que se detallarán. Por ello, debe mantenerse el defecto invocado por la registradora.

Cuestión distinta (a la que se refiere el tercer defecto) es que se pretenda rectificar el Registro, para lo cual, debe tenerse en cuenta que es regla básica 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) debiéndose proceder a la rectificación del Registro, en el supuesto de que ello fuera procedente, en los términos y por los medios regulados en el artículo 40 de la misma Ley. 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 29 de febrero de 2012), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a 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 (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria). No puede alterarse, por tanto, el contenido de los asientos sin dicho



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

consentimiento o resolución judicial, o sin una acreditación fehaciente de lo manifestado que desvirtúe el contenido del título que motivó la inscripción vigente.

En el presente caso no concurre ninguno de los citados presupuestos para la rectificación registral solicitada, como expresa detalladamente la calificación impugnada.

En realidad, dicha rectificación se pretende, no con base en una renuncia abdicativa propiamente dicha sino, más bien, mediante un verdadero reconocimiento de dominio, en tanto en cuanto la renunciante justifica su declaración de voluntad en el hecho de que -según afirma la sentencia que declaró su dominio inscrito adquirido mediante documento privado de compraventa suscrito el 15 de febrero de 1984, y aparte determinadas vicisitudes del procedimiento judicial declarativo, no pudo tener en cuenta que la finca a que se refiere dicha sentencia había sido transmitida por el titular registral a otras personas antes del citado documento privado.

Como expresó el Tribunal Supremo en Sentencia de 5 de marzo de 1996, «el reconocimiento de la propiedad es una declaración de voluntad mediante la cual se constata o fija la situación jurídica de aquel a quien va dirigido, y por sí mismo no es título hábil para que este último adquiera la propiedad de acuerdo a los arts. 609 y 1095 C.c. Tal título reside en el negocio o acto jurídico sobre el que el reconocimiento actúa, no pudiendo por tanto generar otro acto o negocio jurídico distinto, no sólo porque la declaración de voluntad reconocitiva no entraña más que una declaración de ciencia y no una declaración dirigida a la creación de ningún derecho real, sino porque, una vez revelado el origen de la adquisición de la propiedad, es éste y no otro el que puede invocar el propietario».

Lo que accede al Registro de la Propiedad es un título material por el que se realiza la transmisión o la declaración del dominio (artículo 2 de la Ley Hipotecaria), que a su vez ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el artículo 3 de la misma Ley. Sólo si el reconocimiento de dominio tuviese la condición de título material transmisivo o declarativo de dicho dominio, podría acceder a los libros registrales.

En nuestro sistema jurídico, el solo acuerdo de voluntades, aun cuando vaya seguido de la «traditio» carece de virtualidad para provocar la transmisión del dominio. Se necesita para ello un título material oneroso o gratuito, que ponga de manifiesto la contraprestación o la liberalidad en virtud de la cual se opera y tiene efecto la voluntad transmisiva y cuyo título ha de ir seguido de la tradición (Resoluciones de esta Dirección General de 12 de marzo de 1930, 31 de enero y 29 de julio de 1931, 16 de noviembre de 1938, 30 de junio de 1987, 16 y 18 de octubre de 1989, 25 de septiembre de 1990, 2 de noviembre de 1992, 4 de enero, 26 de mayo y 27 de septiembre de 1999, 8 de mayo de 2000, 21 de julio y 11 de septiembre de 2001, 1 de octubre de 2003, 10 de marzo y 2 de septiembre de 2004, 9, 10, 11 y 12 de julio de 2007, 24 de junio y 5 de agosto de 2011 y 4 de agosto de 2012, entre otras muchas).

En este sentido, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que para la inscripción de cualquier título traslativo se requiere que aparezca manifiestamente como tal, en virtud de la causa onerosa o gratuita que lo determine, ya que es el único medio de que el registrador, al calificar tenga en cuenta los requisitos de capacidad y de forma que exige la Ley y, en consecuencia, el carácter de título material adecuado para operar la transmisión; de todo lo cual carece el mero reconocimiento de propiedad por lo que no puede reputarse como título traslativo (cfr., por todas, las Resoluciones de 19 de enero de 1994 y 6 de julio de 2006).

En el presente caso, la declarante en el título calificado motiva su renuncia en el hecho de que la propiedad de la finca había sido anteriormente adquirida por otras personas, por lo que será esa previa adquisición lo que deberá acreditarse y, en su caso (y sin prejuzgar ahora sobre la relevancia que tenga la declaración judicial del dominio renunciado), podrá ser objeto de la oportuna inscripción. Pero para ello será necesario aportar dicho título adquisitivo o, su



defecto, la resolución judicial correspondiente que sea hábil para verificar la rectificación registral solicitada.

Por otra parte, este Centro Directivo ha admitido que mediante escritura pública se deje sin eficacia una transmisión inscrita de modo que vuelva a quedar inscrito el dominio a favor del primitivo transmitente. Según la Resolución de 4 de agosto de 2012, «junto a la posibilidad de resolución judicial declarando la nulidad absoluta de un negocio, cabe también la posibilidad de acuerdo de las partes del negocio declarando la nulidad absoluta del mismo, pero (...) ya no se trata de la causa de una inscripción de dominio, que es lo que se solicita en la escritura, sino que requiere un acuerdo expreso de ambas partes o al menos las declaraciones expresas de ambas partes basadas en unos hechos acreditados y no simplemente manifestados, que podrían servir de causa para otra operación registral diferente como es la rectificación del Registro a través de la correspondiente cancelación de la inscripción siempre que exista el consentimiento expreso de cancelación por parte del titular registral y que dicho consentimiento se base en una causa adecuada y coherente, respecto a los datos de la transmisión inscrita que se pretende declarar ineficaz».

Si realmente lo que se pretende en el documento es una rectificación del Registro, el principio de rogación y el de consentimiento causal exigen que se solicite el asiento adecuado y sobre todo cumpliendo los requisitos de la cancelación, que son el consentimiento cancelatorio expreso de todos los interesados y la causa expresa y coherente de la cancelación.

Respecto del consentimiento cancelatorio, este Centro Directivo se ha manifestado con flexibilidad huyendo de formalismos respecto a la solicitud del concreto asiento de cancelación, pero ello ha sido en relación con supuestos de cartas de pago de préstamos hipotecarios, que constituyen la causa de la cancelación de las hipotecas, lo que explica que en esos casos, se considerara excesivamente formalista exigir además un consentimiento de cancelación. Ahora bien, cuando se trata de la rectificación del Registro por declaración extrajudicial de la ineficacia de la escritura anterior (y aun en los casos en que se haya inscrito la transmisión después de haberse tenido por emitida la declaración de voluntad del transmitente conforme al artículo 708.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) en virtud de unos hechos meramente manifestados y sin declaraciones expresas de ambas partes sobre la cancelación, en estos casos es exigible que se precise adecuadamente tanto el consentimiento expreso de cancelación como la causa suficiente y coherente para que tenga lugar la misma, y ninguna de las dos cosas se acreditan en el presente supuesto.

En este caso, no se pide la cancelación por ambas partes ni hay una declaración formal de ineficacia del título inscrito ni por parte de los tribunales ni por acuerdo o declaración unánime y expresa de todos los interesados y en virtud de causa adecuada, suficiente y acreditada, que tampoco basta que la declare unilateralmente sólo alguno de los interesados – la actual titular registral y no los anteriores titulares–.

A su vez, el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria incluye entre los supuestos de rectificación del Registro a solicitud de parte interesada y no de oficio por el registrador, el de «falsedad, nulidad o defecto del título que hubiera motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente». Se trata de un supuesto que ha de acreditarse debidamente, es decir, que es necesario que se declare judicialmente o que exista la nulidad o ineficacia acordada extrajudicialmente por los interesados del título que motivó la anterior inscripción. Y, además, ha de constar de modo expreso el consentimiento del titular registral o resolución judicial sobre la cancelación. Ese consentimiento del titular registral también lo exige el artículo 82.1º de la Ley Hipotecaria para los supuestos de cancelación, pero no como requisito único sino como requisito unido al causal propio de nuestro sistema, que, cuando no hay sentencia judicial, requiere el acuerdo de los interesados en el título declarando expresamente su nulidad o ineficacia. Los apartados 2.º y 3.º del artículo 103 de la Ley



**CEF.-**

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Hipotecaria exigen expresar en la inscripción «el nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación», así como «la expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento de que se trate». A su vez, el artículo 196.2.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el sistema causal según la doctrina de este Centro Directivo anteriormente consignada, exige expresar la «causa o razón de la cancelación».

En el presente caso, la declaración de los hechos que según la declarante determinan la ineficacia de la transmisión inscrita a su nombre y la cancelación de la inscripción de dicha transmisión no cuenta con el consentimiento de los titulares transmitentes o con la correspondiente resolución judicial, ni se acreditan documentalmente.

Por todo ello, el defecto debe ser confirmado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 5 de mayo de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.