

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2927 *Resolución de 4 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Granadilla de Abona a hacer constar la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. C. C., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Granadilla de Abona, don Rafael Palau Fayos, a hacer constar en el Registro de la Propiedad la inmatriculación de una finca en virtud de un auto dictado en un expediente de dominio incoado para su inmatriculación.

Hechos

I

Mediante auto de 1 de septiembre de 2010 dictado, dentro de un expediente de dominio, por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Granadilla de Abona se declaró justificado el dominio de la finca en cuestión a favor de la solicitante, doña M. R. C. C., «habiéndose cumplido en el expediente las formalidades y citaciones previstas en la Ley Hipotecaria y su Reglamento, y se ordenaba que se le expidiese testimonio de la expresada resolución» para que le sirva de título para la inscripción solicitada.

II

Presentado un testimonio de la indicada resolución judicial en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona, su titular acordó suspender la inscripción mediante la oportuna nota de calificación expedida con fecha 22 de octubre de 2011, que es del siguiente tenor: «Hechos: 1.–El objeto para el que se ha tramitado el Expediente de Dominio, es incorrecto, por cuanto que la finca cuya inmatriculación se pretende, forma parte de otra de mayor cabida, concretamente la registral 3.623 del término municipal de Arico, inscrita al folio 101 del Libro 83 de Arico, Tomo 1171 del Archivo, a favor de la Entidad Mercantil Santamaría World, Sociedad Limitada, con C.I.F. número B-38511010, por título de Compraventa a la Entidad Construcciones Ayga, Sociedad Limitada, con C.I.F. número B-38019444, en escritura autorizada por el notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Nicolás Quintana Plasencia, el día 3 de Agosto de 1999, número 2172 de protocolo, que motivó la inscripción quinta de dicha finca, en fecha 19 de Abril del año dos mil.–Consecuentemente con lo anterior debería haberse tramitado el expediente, para obtener la Reanudación del Tracto Sucesivo Interrumpido, Segregación de Finca y Cancelación de inscripción contradictoria, no cumpliéndose los requisitos establecidos por los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, en orden a la intervención en el expediente de la persona titular de la inscripción contradictoria o sus causahabientes y los del artículo 286 la inscripción contradictoria a que se refiere dicho artículo 202 de la Ley Hipotecaria. 2.–Se da además la circunstancia de que tal finca según la inscripción segunda, fue transmitida a la citada Entidad Construcciones Ayga, S.L., Entidad distinta de la que según el Testimonio del Auto calificado, se adquirió la finca en documento privado, en el que resulta que la vendedora fue la Mercantil Bentayga, S.L., con C.I.F. número B-38012001.–Fundamentos de Derecho.–1.–Los Artículos 198 de la Ley Hipotecaria, que literalmente dice: «La concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral se llevará a cabo, según los casos, por la primera inscripción de las fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna, por la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y por el expediente de liberación de cargas y gravámenes».–El 199 letra a),

que literalmente dice: «La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna se practicará: a) Mediante Expediente de Dominio».–2.–El Artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que literalmente dice: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos «.–El anterior defecto señalado en el Hecho 2º, se califica de Insubsanable, no tomándose anotación preventiva, artículos 20 y 65 de la Ley Hipotecaria). A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos... Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Rafael Palau Fayos registrador/a de Registro Propiedad de Granadilla de Abona a veintidós de octubre del año dos mil once.»

III

Frente a la anterior calificación doña M. R. C. C. interpuso mediante escrito fechado el 9 de noviembre de 2011 el correspondiente recurso alegando los siguientes fundamentos de derecho: 1) Que la calificación infringe lo dispuesto en los artículos 198 y 199 de la Ley Hipotecaria ya que la finca cuya inmatriculación se pretende no dimana de la registral 3623, 2) que la recurrente adquiere su propiedad en el año 1977 a la compañía «Bentayga, S.L.» que no figuraba como titular registral y que le vendió un trozo de parcela no registrado, 3) que la finca cuya inmatriculación se deniega no se enclava dentro de la finca 3623 de «Santamaría World, S.L.» 4) que la asociación que realiza el registrador entre la finca registral y la que es objeto de inmatriculación, no es correcta, puesto que no dimana de la misma, 5) que el registrador al emitir la certificación previa, necesaria para el expediente de dominio, simplemente expresa dudas de que esta finca puede estar enclavada en la registral 3623, pero no lo asegura de forma contundente, y además esas dudas han quedado resueltas con ocasión de la tramitación del expediente de dominio.

IV

Que fue notificada la interposición del recurso al Juzgado correspondiente, sin que emitiese informe alguno en el plazo previsto.

V

El registrador de la Propiedad recurrida emitió el informe correspondiente manteniendo su calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos, los artículos 117 y 118 de la Constitución española, 1940 del Código Civil, 17 de la ley Orgánica del Poder Judicial, 3, 18, 198, 199, 200 de la Ley Hipotecaria, 100, 272, 300, 306 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de este Centro Directivo, 10 de marzo de 2001, 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 28 de abril de 2005, 7 de julio y 28 de agosto de 2006, 8 de septiembre de 2009, 11 de diciembre de 2010 y 4 de mayo de 2011, entre otras.

Primero.

Constituye el objeto de este recurso determinar si es inscribible el testimonio de un auto judicial firme, por el que se resuelve un expediente de dominio para inmatriculación de finca, que declara justificada la titularidad dominical de una finca por la instante del mismo, pese a las dudas del registrador sobre si dicha finca forma parte de otra de mayor extensión inscrita a nombre de un tercero.

Segundo.

Bajo esta cuestión subyace, una vez más, el problema de la inscripción y calificación de los documentos judiciales. Como no podía ser de otra manera, de conformidad con el

correspondiente mandato constitucional (artículos 117 y 118 de la Constitución española), la doctrina de este Centro Directivo ha sido constante a la hora de reconocer que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales,

No obstante, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Tercero.

Al propio tiempo es claro que al registrador, dentro de dicha función de calificación reglada, le corresponde apreciar la identidad de la finca y también puede apreciar dudas sobre su identidad, en los casos de inmatriculación o inscripción de excesos de cabida (cfr. artículo 298 del Reglamento Hipotecario).

Si bien, como con insistencia tiene declarado esta Dirección General, la denegación del acceso registral en tales supuestos, si se considera que existen dudas sobre la identidad de la finca, exige que se motive adecuadamente esta circunstancia.

Cuarto.

Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo que estas dudas del registrador sólo pueden impedir la inmatriculación o la inscripción del exceso cuando se documenta en escritura pública o por certificación administrativa –cfr. artículos 208, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario–, pero no en los supuestos de expediente de dominio (véase Resoluciones de 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 28 de abril de 2005, 7 de julio de 2006, 11 de diciembre de 2010 y 4 de mayo de 2011), pues, en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías.

Quinto.

En efecto, las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los artículos 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba. Así pues, tratándose de documentos judiciales, es el juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre esta cuestión de hecho, sin que el registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la del juez. Dicho de otra forma, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario no ampara que el registrador pueda proceder a una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha practicado, y que tenga virtualidad de revisar la efectuada por el juez.

En el marco del expediente de dominio el registrador sólo emite su juicio sobre la identidad de la finca al expedir la certificación a que se refiere la regla segunda del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, certificación que constituye un requisito procedimental de estos expedientes, correspondiendo al juez la valoración final de su contenido. Si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, no puede

pretender plantearlas al presentarse a inscripción el auto judicial aprobatorio del expediente de dominio.

Pero no es esto lo que ha ocurrido en el presente expediente, puesto que el registrador ya expresó sus dudas al expedir la certificación preceptiva, de que esta finca podría estar enclavada en la registral 3623.

Sexto.

En estos supuestos en los que el registrador ha expresado sus dudas, al igual que ocurriría si el registrador hubiese certificado que la finca cuya inmatriculación se pretende ya consta registrada, con igual o diferente descripción, es preciso que el auto judicial desvirtúe tales dudas o aclare la inexistencia de doble inmatriculación, previa audiencia de las personas que puedan tener algún derecho según la certificación registral, sin que baste al efecto un auto genérico acordando la inmatriculación (véase por analogía el artículo 306 del Reglamento Hipotecario).

Séptimo.

Debe confirmarse por tanto la nota de calificación, pues no se ha cumplido los requisitos establecidos por los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, en orden a la intervención en el expediente de la persona titular de la inscripción contradictoria o sus causahabientes de quienes puede proceder la finca a juicio tempestivo del registrador –expresado en su certificación–, por lo que o bien el juez hace una expresa valoración de falta de identidad de la finca o bien se procede a los trámites de la reanudación de tracto, en cuyo caso de conformidad con el artículo 286 del Reglamento Hipotecario sería precisa la cancelación de la inscripción contradictoria a que se refiere dicho artículo 202 de la Ley Hipotecaria. No basta tampoco que en el auto se haga constar que «se han cumplido en la tramitación del expediente las formalidades legales, citándose en él a todos los interesados y publicándose los correspondientes edictos convocando a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada», ya que el artículo 201 regla 3.^a, prevé la citación de los titulares de los predios colindantes, y el artículo 286 exige –para los excesos de cabida y con mayor razón para las inmatriculaciones– que se acredite la forma en que se han practicado las citaciones, entre las que figura la citación a colindantes que es esencial en sede de inmatriculación.

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

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, 4 de febrero de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.