

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15121 *Resolución de 8 de noviembre 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 Ocaña a la inmatriculación de una finca cuyo dominio ha sido justificado mediante expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por don F. D. R. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Ocaña, don Carlos Medina Font, a la inmatriculación de una finca cuyo dominio ha sido justificado mediante expediente de dominio.

Hechos

I

Se presenta en el Registro testimonio de auto del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Ocaña en el cual se declara justificado el dominio de una finca por el promotor del expediente y sus hijos.

II

El registrador suspende la inscripción en una primera nota por faltar la certificación catastral.

Aportado dicho documento, se vuelve a suspender la inscripción por no coincidir los linderos del auto con los de la certificación catastral.

Como consecuencia de ello, la procuradora de los tribunales, doña R. R. B., en nombre y representación de don F. D. R., solicita al Juzgado de Primera Instancia número 2 de Ocaña que se modifique el auto cambiando los linderos.

El registrador reitera la suspensión en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Ocaña (Toledo) Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguiente del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por F. D. R., el 04/07/2012 bajo el asiento número 1097 del Libro Diario 120 y número de entrada 2127 que corresponde al documento otorgado por el Juzgado de 1.ª Instancia N.º 2 Ocaña, Expediente de Dominio 0000407/2006 de fecha 30/05/2012 ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Suspendida por no coincidir la descripción que se da en el testimonio con la que resulta de la certificación catastral (Art. 53 L. 30-XII-1996), con la consiguiente confusión en cuanto a las que debe de ser citadas (Art. 201,3 L.H.) Fundamentos: Por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. En caso de disconformidad, esta nota de calificación puede (...). Ocaña, a nueve de julio de dos mil doce. El registrador (firma ilegible y sello del Registro)».

III

El recurrente impugna la calificación interponiendo el presente recurso: I. Que es propietario de finca rústica en Noblejas, Polígono 50, parcela 220, con una superficie de ocho mil cuatrocientos cincuenta y ocho metros cuadrados en el paraje denominado «Cucarras». Que dicha finca carecía de inscripción registral, por lo que se procedió a iniciar un expediente de dominio de inmatriculación en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Ocaña en el año 2006, número de procedimiento 407/2006; II. Que, con

fecha 11 de mayo de 2009, se dicta auto por el citado juzgado declarando justificado el dominio de la finca descrita; III. Que, una vez presentado el auto en el Registro de la Propiedad de Ocaña para proceder a su inscripción, el día 21 septiembre de 2009, el registrador de la Propiedad solicita que se presente una certificación catastral descriptiva y gráfica; certificación que, según el recurrente, fue presentada en el juzgado cuando se inició el procedimiento; IV. Que, una vez presentada dicha certificación en el Registro de la Propiedad de Ocaña, el registrador vuelve a reiterar que se debe subsanar «que es lindero la Confederación Hidrográfica del Tajo», por lo que se vuelve a solicitar al juzgado que haga constar en el auto a dicho lindero; V. Que dicho juzgado hace una adición al auto haciendo constar como lindero a la Confederación Hidrográfica del Tajo, organismo al que se notificó que se estaba tramitando un expediente de dominio como lindero de la finca descrita anteriormente; y, VI. Que, presentada la adición en el Registro de la Propiedad de Ocaña, se vuelve a requerir por «no coincidir la descripción que se da en el testimonio con la que resulta de la certificación catastral». Luego, el recurrente expone: Primero. Que, analizada toda la documentación, cada vez que se presenta en el Registro de la Propiedad de Ocaña la inmatriculación del inmueble se suspende por «falta certificación catastral descriptiva y gráfica», «no coinciden los linderos» y «no coincidir la descripción que se da en el testimonio con la que resulta de la certificación catastral»; Segundo. Que, cuando se requirió al recurrente en noviembre de 2009 por la no coincidencia de linderos, se le informó que al día de la fecha podrían haber cambiado por las diferentes transmisiones que se hubiesen podido realizar desde el inicio del expediente de dominio en el año 2006. Se volvió a solicitar al Juzgado de Primera Instancia número 2 de Ocaña que hiciese constar como lindero a la Confederación Hidrográfica del Tajo, al mismo tiempo que manifiesta la parte recurrente que a dicho organismo le fue notificado el inicio del expediente; Tercero. Que, una vez solicitada la modificación del auto al juzgado, a causa de lo requerido por el registrador de la Propiedad de Ocaña, aquél emite auto aclaratorio, el día 30 de mayo de 2012, donde hace constar todos los linderos, incluida la Confederación Hidrográfica del Tajo; y, Cuarto. Que el registrador de la Propiedad vuelve a requerir a la parte recurrente, por «no coincidir la descripción con la que resulta de la certificación catastral». «Comprobando como coteja los linderos del auto y de la aclaración con una certificación catastral descriptiva y gráfica de julio de 2012 (...), siendo el resto igual que lo recogido en la parte dispositiva de la aclaración del auto. Manifiesta que para el recurrente fácilmente los linderos hayan podido cambiar, por las diferentes transmisiones que han podido realizarse, pero se ha de tener presente que el inicio del expediente de dominio es del año 2006 y la última certificación es de 2012. Tampoco hemos de olvidar, prosigue, que los linderos fueron citados y ninguno ha presentado oposición alguna, como tampoco lo ha hecho el fiscal».

IV

El registrador se mantuvo en su criterio, elevando las actuaciones a este Centro Directivo con el oportuno informe, con fecha 22 de agosto de 2012.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 201 y 205 de la Ley Hipotecaria; 272 y siguientes, y 298 del Reglamento Hipotecario; 51.2.b) y 53 de Ley 13/1996, de 30 de diciembre; 44.3 y la disposición derogatoria única del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de abril, 30 de mayo y 26 de junio de 2003, 5 de octubre de 2004, 5 de enero, 18 de febrero, 27 de julio y 29 de diciembre de 2005, 7 de julio de 2006, 21 de mayo, 22 de noviembre y 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 3 de septiembre de 2009, y 16 y 23 de diciembre de 2010.

1. Se presenta en el Registro testimonio de auto firme recaído en un expediente de dominio para la inmatriculación de una finca. El registrador suspende la inscripción por no

aportarse certificación catastral. Acompañada ésta, se vuelve a suspender por falta de coincidencia de los linderos. Vuelta a presentar, después de rectificado el auto, se reitera la misma calificación.

2. El artículo 53, apartado Siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, exige para toda inmatriculación que se aporte, junto al título inmatriculador, «certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». Como ha dicho anteriormente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos», la dicción legal -total coincidencia- no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral. Como afirmara la citada Resolución de 5 de octubre de 2004, la norma no deja resquicios a excepciones: con independencia de cuál sea la finca que se pretende inmatricular y, por tanto, su titular, el título o el medio de los previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al que se acuda.

3. El citado defecto no se subsana por una rectificación del auto después del procedimiento, pues uno de los trámites esenciales del mismo es el de la citación de los colindantes, por lo que debe resultar de tal auto que todos los titulares catastrales de las fincas colindantes han sido citados en el expediente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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