

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7350 *Resolución de 3 de junio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de San Sebastián de los Reyes n.º 2, por la que se deniega la inmatriculación de una finca por expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por don J. A. P. H. y doña J. S. H, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, doña Carmen de Grado Sanz, por la que se deniega la inmatriculación de una finca por expediente de dominio.

Hechos

I

Por auto dictado el 19 de octubre de 2012, se resuelve el expediente de dominio, tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia número uno de Alcobendas, bajo el número 1.129/2009, incoado para la inmatriculación de una finca, perteneciente al Registro de la Propiedad número dos de San Sebastián de los Reyes. En la documentación integrante del referido expediente, consta certificación emitida por el Registro de la Propiedad número 2 de San Sebastián de los Reyes, acreditativa de que la finca a la que se refiere el expediente de dominio, no aparece inscrita en el Registro.

II

Presentado el indicado documento en el Registro de la Propiedad número dos de San Sebastián de los Reyes, fue calificado con nota de fecha 4 de marzo de 2013, del siguiente tenor literal: «...Examinados los asientos del Registro de ellos resulta que en el término de Valdepiélagos aparece inscrita a favor de la sociedad «Procin-80, SA», vendedora en el documento privado, una finca rústica al sito «El Frontal» cuya cabida después de varias segregaciones de parcelas ha quedado reducida a 17.332 metros cuadrados. La parcela número 4 cuya inmatriculación se pretende, procede sin duda por segregación de la finca matriz 598 de Valdepiélagos ya que en el testimonio del auto consta que la sociedad vendedora fue la titular de la finca matriz y visto el historial de las parcelas ya segregadas su descripción coincide en superficie y paraje con la de la finca descrita en el documento presentado, fincas segregadas que se inscribieron por sus titulares en virtud de procedimiento seguido para elevar a público los documentos privados. En cualquier caso, no consta acreditada la obtención de licencia de segregación o la justificación de su innecesariedad. Fundamentos de Derecho: El artículo 198 de la LH dispone que la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral se llevará cabo, entre otros medios, por la primera inscripción de las fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna. El artículo 199 a de la LH establece como uno de los medios de inmatriculación el expediente de dominio que se regula en los artículos 201 y 202 de la LH y concordantes del RH. En el presente supuesto la parcela cuya inmatriculación se pretende forma parte de otra finca rústica de mayor cabida, de la que procede por segregación. Cuando el promotor del expediente solicitó certificación de la parcela a efectos del procedimiento no hizo constar la persona jurídica de quien la adquirió, circunstancia que sí consta en el testimonio del auto dictado y que ha permitido comprobar que la operación registral procedente no es la inmatriculación sino la inscripción elevando a público el documento privado previa segregación para la que se ha de aportar la licencia exigida en el artículo 17 del TRLS o la justificación de su innecesariedad (artículo 78 del

RD 4-07-97). La segregación es una operación puramente registral por lo que los requisitos exigidos para su inscripción son los exigidos por las normas el momento de su práctica– RDG de 27-01-2012. El artículo 100 del RH permite calificar, cuando se trata de documentos judiciales, la existencia de obstáculos del Registro que impidan la inscripción. Por lo expuesto se deniega la práctica de la inscripción solicitada. Contra esta (...). San Sebastián de los Reyes, 4 de marzo de 2013. La registradora (firma ilegible) Fdo.: Carmen de Grado Sanz».

III

Mediante escrito fechado el 21 de marzo de 2013, don J. A. P. H. y doña J. S. H, interponen recurso contra la antes referida nota de calificación, esgrimiendo los siguientes argumentos: «...Primero. La Resolución de calificación impugnada, infringe los artículos 9.3 y 24.1 de la Constitución Española. Así es: contradice los principios de seguridad jurídica y de tutela judicial efectiva. En la descripción de los hechos expresados en la calificación, en su párrafo primero, la registradora omite señalar que el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Alcobendas, tal como lo expresa en su auto de fecha 19 de octubre de 2012, «admitió a trámite la solicitud del expediente de dominio junto con los documentos acompañados, entre los que se aportaba la certificación del Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes que ponía de manifiesto la falta de inscripción de la finca objeto del expediente...», Registro de la Propiedad que ahora deniega la inscripción de la inmatriculación solicitada, habiendo sido legalmente tramitada, dando cumplimiento exacto a todos los requisitos exigidos por la Ley Hipotecaria y su Reglamento, acreditada, como declara el auto judicial, la adquisición de la finca y justificado sobradamente el dominio. Expresa, en cambio, que «la parcela número cuatro cuya inmatriculación se pretende procede sin duda por segregación de la finca matriz 598 de Valdepiélagos». Entiende esta parte que es extemporánea tal manifestación, después de haber transcurrido más de tres años y medio desde que el Registro emitiera la certificación, de fecha 8 de junio de 2009, indicando expresamente que la finca objeto del expediente de dominio «no figura inscrita», documento que constituye el fundamento esencial para la tramitación del expediente de dominio, en el que, ni siquiera, llegó a expresarse una mínima duda sobre la identidad de la finca que se pretendía inmatricular, y medios para haber comprobado entonces si la finca procedía o no de la finca matriz 598 de Valdepiélagos, con igual o diferente descripción, estamos seguros que no le faltaban. No puede venir la registradora, a estas alturas, a cargarse de un plumazo el principio constitucional de seguridad jurídica, colocándonos al mismo tiempo a nosotros en la más absoluta indefensión, saltándose por alto una resolución judicial firme, a cuyo cumplimiento viene obligada por imperativo legal. Segundo. La resolución de calificación impugnada infringe los artículos 3 y 201 de la Ley Hipotecaria, el artículo 298 del Reglamento Hipotecario y el artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre. Reitera la resolución recurrida que «en el presente supuesto la parcela cuya inmatriculación se pretende forma parte de otra finca rústica de mayor cabida, de la que procede por segregación». Sin embargo, esta parte, para conseguir el auto judicial firme que ha obtenido, declarando la adquisición y justificado el dominio, cumplió escrupulosamente todos y cada uno los requisitos establecidos en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, y a tales efectos, el preceptivo certificado que exige el apartado 2, letra a) de dicha norma, que ese mismo Registro emitió con fecha 8 de junio de 2009, fue solicitado por los recurrentes con la convicción de que se trataba de una finca urbana, como no podía ser de otra forma, al tratarse de una finca registrada en el Catastro como urbana y, consiguientemente, estar sujeta al pago del impuesto municipal de bienes inmuebles de naturaleza urbana. Es más, conforme tiene establecido la DGRN en distintas resoluciones, cualquiera que sea el título inmatriculador, debe existir total coincidencia entre la descripción del título (auto judicial) y la descripción de la certificación catastral, como ocurre en el presente caso, cumpliendo así las exigencias tanto del artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, como del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, luego no debe existir obstáculo alguno para que, estando confirmado el auto judicial presentado, se practique su

inscripción, como finca urbana, tal como lo prevé el artículo 3 y tal como lo establece el punto 6 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, que dice que: «Consentido o confirmado el auto, será, en su caso, título bastante para la inscripción solicitada». Dice también la registradora, que: «cuando el promotor del expediente solicitó certificación de la parcela a efectos del procedimiento no hizo constar la persona jurídica de quien la adquirió, circunstancia que sí consta en el auto judicial.». Es verdad que cuando el promotor solicitó certificación negativa de inscripción de la parcela a efectos del procedimiento, no hizo constar la persona jurídica de quién la adquirió, pero ello no puede ser una excusa que pueda justificar la anulación de una resolución judicial firme, primero, porque ninguna norma le obligaba a ello, y segundo, como ya hemos apuntado, porque el Registro, aun sin saber de quién se pudo adquirir la finca, tiene medios suficientes para identificar, a efectos de la certificación, si esa finca que se pretende inmatricular consta o no registrada, con igual o diferente descripción. No obstante ello, viene a darse la circunstancia de que con anterioridad, más exactamente el 29 de enero del año 2007, el promotor ya solicitó al mismo Registro de la Propiedad una certificación negativa de inscripción de la finca con la finalidad de promover el expediente de dominio, sin que llegara a iniciarse en aquél momento, haciendo constar, entonces, en la instancia, todos los detalles de identidad de la persona jurídica de quien se adquirió y todos los detalles de la finca matriz de la que podía proceder, incluidos los datos registrales de número de tomo, libro, folio y finca. El registrador, igualmente, emitió el certificado acreditativo de la falta de inscripción de la finca que se le solicitaba. Y este detalle, añadido al hecho de que la finca se halla catastrada como urbana y tributa desde hace muchísimos años por el impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana, nos vino a confirmar que la finca se considera, a todos los efectos, finca urbana y como tal volvimos a solicitar el certificado negativo de su inscripción al Registro, cuya emisión nos ha servido para obtener el auto judicial firme presentado a inscripción, rechazado injustamente por una resolución totalmente contraria a derecho. ¿Qué ha pasado, entonces? ¿El titular del Registro, al tiempo de expedirse los certificados, se equivocó las dos veces, y los emitió sin verificar con exactitud si la finca objeto de inmatriculación constaba o no inscrita? ¿Puede ser, quizá, que aquél registrador tuviera un criterio distinto al que tiene ahora la actual registradora sobre el mismo supuesto, y considerase que se trataba de una finca urbana, pese a que pudiera formar parte de una finca de mayor cabida, inscrita registralmente como rústica? Desde luego, no descartamos esta posibilidad, dada la situación jurídico-registral tan extraña que rodea a la inscripción de ese resto de finca matriz 598, rústica, de Valdepiélagos, (17.332 metros cuadrados dice la resolución impugnada que quedan), cuyo titular es una sociedad mercantil, Procin 80, S.A., que no existe, que se encuentra legalmente disuelta. Pero, en todo caso, aun considerando que aquél registrador pudiera haber errado dos veces, nos preguntamos: ¿tiene la registradora actual facultad legal suficiente para anular una resolución judicial firme y trasladarnos a nosotros las consecuencias negativas de tales errores? En aplicación estricta de la ley, entendemos, con rotundidad, que no la tiene. Tercero. La resolución recurrida es absolutamente contraria al artículo 118 de la Constitución Española y a la doctrina de la DGRN (Resoluciones de 4 de febrero de 2012; 4 de mayo de 2011; 11 de diciembre de 2010; 7 de julio de 2006; 28 de abril de 2005; 10 de mayo de 2002; y 10 de septiembre de 2003). La registradora, en su resolución, fundamenta la denegación de la práctica de la inmatriculación solicitada en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a nuestro juicio de forma errónea, cuando advierte que «dicho precepto «permite calificar, cuando se trata de documentos judiciales, la existencia de obstáculos del Registro que impidan su inscripción». Bien es cierto que la titular del Registro ostenta la facultad que le otorga el citado precepto respecto de las resoluciones judiciales, pero dicha facultad, entendemos, no es ilimitada, no se puede aplicar en todos los casos, siempre habrá excepciones, como es el nuestro, y, en este sentido, la doctrina de la DGRN, es concluyente al 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». Viene a establecer también con reiteración la doctrina

de la DGRN que: «las dudas del registrador respecto de la existencia o no de finca inscrita 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, en cuyo 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». Al respecto, continúa señalando la doctrina de la DGRN: «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». Y por último, termina diciendo la doctrina de la DGRN a propósito de las dudas sobre las identidades de fincas: «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)». Es decir, la doctrina de la DGRN deja meridianamente claro cuáles son los casos en los que los registradores disponen de la facultad que les otorga el artículo 100 del Reglamento Hipotecario de calificar, cuando se trata de documentos judiciales, la existencia de obstáculos del Registro que impidan la inscripción: no son otros que aquellos de los que resulten contradicciones, respecto de la identidad de una finca, entre lo que establece el auto o sentencia firme y lo que resulta del Registro, siempre que, claro está, con carácter previo a la sustanciación del procedimiento judicial, el registrador hubiera expresado en el certificado preceptivo exigido por el artículo 201 de la Ley Hipotecaria sus dudas sobre la identidad de la finca o hubiese certificado que la misma ya constaba inscrita, pero no así en los supuestos en que el Registro haya certificado que «la finca cuya inmatriculación se pretende no consta registrada», como ha sido nuestro caso. Nosotros, pues, hemos cumplido escrupulosamente todas las exigencias legales, tramitado el expediente con fundamento en el certificado previamente emitido por el Registro de la Propiedad, que ha culminado con el auto presentado al Registro, sin que, por todo lo anteriormente expuesto, sea aplicable la teoría de la registradora, y, por tanto, su Resolución, denegando la inscripción del mismo, sea radicalmente contraria a derecho...» y termina solicitando la revocación de la nota de calificación y la inscripción del título calificado.

IV

La registradora emitió informe el 8 de abril de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 198, 201 y 229 de la Ley Hipotecaria; 341 del Reglamento Hipotecario; 17 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; 78 de Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de noviembre de 2000, 29 de mayo de 2002, 7 de julio de 2006, 22 de junio de 2007, 8 de junio, 18 de agosto y 8 de septiembre de 2009 y 4 de febrero y 28 de junio de 2012.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de inmatricular una finca en virtud de expediente de dominio, constándole de manera cierta a la registradora que dicha finca procede por segregación de otra mayor, pero dándose la circunstancia de que al expedirse la certificación registral exigida por el artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria, varios años antes por otro registrador, éste certificó que dicha finca no se encontraba inmatriculada. Igualmente califica la registradora como segundo defecto la necesidad de aportar la licencia exigida en el artículo 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo o la justificación de su innecesariedad (artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio).

2. En el presente expediente debe aplicarse la doctrina contenida en la Resolución de este Centro Directivo de fecha 29 de mayo de 2002 (BOE de 19 de julio), cuando determina que «en ningún caso procede la inmatriculación de una finca cuando se advierte por el registrador que tal finca ya está inscrita. Incluso aún cuando la descripción de la finca en la solicitud de certificación hubiera sido la misma que en el auto y el registrador hubiera expedido certificación negativa de la inscripción, habría de denegarse la inmatriculación (sin perjuicio, en su caso, de la responsabilidad civil del registrador por expedición de certificación errónea), si al momento de la inmatriculación se advierte que la finca está ya inscrita». Este criterio había sido igualmente mantenido por este Centro Directivo en Resolución de 7 de noviembre de 2000.

Ciertamente esta Dirección General en su Resolución de 8 de junio de 2009 sostuvo que las dudas del registrador deben ponerse de manifiesto en el momento de expedirse la certificación registral, al objeto de que sea el propio Juzgado quien a la vista de dichas dudas, valore la procedencia o no de aprobar el expediente de inmatriculación. Por lo que en principio el registrador que emite ese juicio debe quedar vinculado por su propia manifestación.

Sin embargo, en el presente expediente se refiere a un supuesto en el que el registrador que emitió la certificación inicial que permitió iniciar el expediente es distinto de quien va a practicar la inscripción. El juicio sobre la existencia o no de dudas es personal del registrador y no puede vincular a un registrador distinto que se aparte de él por causas justificadas.

3. En el caso de este expediente no hay dudas, sino absoluta certeza de que la finca ya se encuentra inmatriculada. El propio recurrente aporta con el recurso copia de la solicitud inicial en la que expresamente se hace constar que la finca procede de una determinada finca matriz, con sus datos de procedencia, por lo que es inviable la inmatriculación cuando no hay dudas de que procede por segregación de una finca ya inmatriculada.

Por tanto debe primar la exigencia institucional de evitar dobles inmatriculaciones, dada la quiebra que ello implica del sistema de seguridad que debe proporcionar el Registro de la Propiedad, frente a la hipótesis de haberse expedido una certificación errónea.

4. En todo caso debe procurarse que en la solicitud de certificación registral del artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria, se manifieste la finalidad para la que se solicita la certificación, así como los datos e indicaciones que, según la especie de dicha certificación, basten para dar a conocer al registrador los bienes o personas de que se trate (Cfr. artículo 229.2 de la Ley Hipotecaria). Con ello se evitará que al presentarse el auto aprobatorio del expediente de dominio de inmatriculación, se proporcionen datos complementarios que no se tuvieron en cuenta en el momento de expedirse la certificación

negativa. De conformidad con el artículo 341 del Reglamento Hipotecario el registrador debe rechazar las solicitudes en las que no se expresen con bastante claridad y precisión la especie de certificación que se reclame, o los bienes, personas o periodos a que ésta ha de referirse.

5. Respecto del segundo defecto, relativo a que se ha de aportar la licencia exigida en el artículo 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo o la justificación de su innecesariedad (artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio), igualmente debe ser confirmado.

Como ya dijera esta Dirección General en su Resolución de 8 de septiembre de 2009, la obligación de notarios y registradores de exigir la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable (cfr. artículo 17.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo), se extiende a los supuestos en los que se pretenda inmatricular un trozo o parte de superficie terrestre procedente de una finca todavía no inscrita, claro está siempre que la existencia de segregación resulte de la titulación presentada, como ocurría en el supuesto de hecho de la citada Resolución. De lo contrario se burlaría fácilmente la exigencia legal de licencia administrativa para las parcelaciones de terrenos, con sólo verificar la segregación con anterioridad a la inmatriculación de la finca matriz.

Esto es así con mayor razón cuando, como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, la finca matriz está descrita en su totalidad, por lo que se impone la necesidad de someter a licencia la segregación material resultante que ahora se pretende inmatricular.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 3 de junio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.