

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11998** *Resolución de 25 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Segovia n.º 3, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de certificación.*

En el recurso interpuesto por don Juan Miguel Martín Useros, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Vegas de Matute, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Segovia número 3, doña María de los Ángeles de Echave Sustaeta y de la Torre, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de certificación.

#### Hechos

##### I

Mediante certificación expedida por el secretario del Ayuntamiento de Vegas de Matute, con el visto bueno de su alcalde-presidente, se solicitó la inmatriculación de una finca que consta en el inventario de bienes de dicha Corporación. Se acompaña de certificación catastral descriptiva y gráfica.

##### II

Presentada dicha certificación en el Registro de la Propiedad de Segovia número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Segovia número tres Presentado en este Registro de la Propiedad, a las 16:55, del día 23/03/2017, bajo el asiento número 326, del diario 47, Certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Vegas de Matute de fecha 25 de abril de 2017 por la que se certifica que en el Inventario de Bienes de la Corporación figura una finca conocida como (...) situada en el paraje de Polígono 3 Parcela 626, de Vegas de matute, solicitando su inscripción de conformidad con el artículo 206 de la L.H. ha sido calificada con la siguiente nota: Suspendida la inscripción del documento por el siguiente motivo: El art. 298.1 del Reglamento Hipotecario exige que se incorpore o acompañe certificación catastral descriptiva y gráfica, de la finca o fincas que se pretenden inscribir, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que las mismas están catastradas a nombre del transmitente o del adquirente. Y en el presente caso la certificación catastral que se acompaña consta en su apartado de titularidad en investigación conforme al artículo 47 de la Ley 33/2003. (Concuerda con el artículo 53.7 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre). Contra la presente nota (...) Segovia, a veintiocho de abril del año dos mil diecisiete. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

##### III

Contra la anterior nota de calificación, don Juan Miguel Martín Useros, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Vegas de Matute, interpuso recurso el día 26 de junio de 2017 en virtud de escrito en el que alega lo siguiente: «(...) Hechos y fundamentos Ha sido presentado por el Registro de la Propiedad núm. 3 de Segovia, escrito de suspensión de inscripción del documento expresando en su parte dispositiva que el motivo de la suspensión, según reza el art 298.1 del R.H. se exige que se acompañe certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas que se pretende inscribir, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en «dicho título» de las que resulte

además, que las mismas está «catastradas a nombre del transmitente o del adquirente.». Que el en caso que nos ocupa, la certificación catastral que se acompaña a la documentación presentada, consta en su apartado de titularidad «en investigación», conforme al art 47 de la ley 33/2003. Pues bien, consideramos que los hechos que motivan la suspensión de la inscripción no son conformes a derecho, puesto que no estamos ante una inscripción consecuencia de una transmisión del dominio de la finca, bien por compraventa o bien por cualquier otro título válido en derecho, a que hace referencia el art. 298 del R.H. sino porque, habiendo pertenecido a este Ayuntamiento dicha parcela desde tiempo inmemorial, tal y como se ha acreditado sobradamente con la documentación que se ha acompañado a la solicitud de inscripción, no existe ningún documento ni título inscribible, más allá del certificado de secretaría del art 206 R.H. puesto que no ha habido ningún negocio jurídico para la adquisición. Habiendo sido la parcela municipal bien patrimonial desde tiempo inmemorial, y obrante en los inventarios de bienes del ayuntamiento y catastros de rústicas antiguos, ha dejado de quedar reflejada recientemente en el catastro por un error administrativo ajeno a este Ayuntamiento, en las actualizaciones de fincas. Entendemos no obstante que independientemente de la titularidad catastral, –cuestión ésta que no otorga propiedad en modo alguno– el procedimiento para su inscripción, dado que no existe título inscribible –más allá de la certificación de la Secretaría–, es el procedimiento que regula el art 303 RH. Artículo 303. Para obtener la inscripción con arreglo al artículo doscientos seis de la Ley, cuando no exista título inscribible, el jefe de la dependencia a cuyo cargo esté la administración o custodia de la fincas que hayan de inscribirse expedirá por duplicado, siempre que por su cargo ejerza autoridad pública o tenga facultad de certificar una certificación en que, con referencia a los inventarios o documentos oficiales que obren en su poder y sin perjuicio de los demás extremos exigidos por la legislación administrativa aplicable, se haga constar: Primero.–La naturaleza, situación, medida superficial, linderos, denominación y número, en su caso y cargas reales de la finca que se trate de inscribir. Segunda.–La naturaleza, valor, condiciones y cargas del derecho real inmatriculable de que se trate y las de la finca a que se refiere la regla anterior. Tercero.–El nombre de la persona, o corporación de quien se hubiere adquirido el inmueble o derecho, cuando constare. Cuarto.–El título de adquisición o el modo como fueron adquiridas. Quinto.–El servicio público u objeto a que estuviere destinada la finca. Si no pudiera hacerse constar alguna de estas circunstancias; se expresará así en la certificación, y se indicarán las que sean. Las certificaciones se extenderán en papel del sello de oficio, y quedará minuta rubricada en el expediente respectivo. Por todo cuanto antecede solicito: Que teniendo por presentado éste escrito, se sirva admitirlo y como mejor proceda: Único. Se estime el presente recurso y se practique la inscripción con arreglo al procedimiento regulado en el art 303 y derivada de certificación administrativa con arreglo a lo dispuesto en el art 206 L.H. de la Secretaría de éste Ayuntamiento referente a la parcela 626 del Pol 3».

## IV

La registradora suscribió informe el día 3 de julio de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 18, 206, 322 y 326 de la Ley Hipotecaria; 298 y 303 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 173 del Reglamento Notarial; 14 y 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; los artículos 45 a 47 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 3 y 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones

de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 enero de 2012, 9 de abril, 17 de julio, 17 y 19 de noviembre y 21 de diciembre de 2015, 20 de abril, 3 de octubre y 22 de noviembre 2016 y 7 de abril y 8 de mayo de 2017.

1. Se debate en este expediente si es o no inscribible una certificación administrativa de dominio expedida en virtud del artículo 206 de la Ley Hipotecaria en la que se solicita la inmatriculación de una finca. Se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular.

La registradora de la Propiedad suspende la inscripción al señalar que, en la certificación catastral, la finca no está catastrada a nombre del transmitente o adquirente y además en el apartado de titularidad se encuentra en investigación conforme al artículo 47 de la Ley 33/2003.

2. Con carácter previo es preciso hacer referencia a una cuestión procedimental planteada por la registradora en su informe.

En dicho informe se afirma que el recurso es extemporáneo ya que la calificación fue notificada por correo electrónico el día 4 de mayo de 2017 lo que justifica mediante el traslado de la pantalla de la aplicación de correo de la que resulta que tal día fue enviado un correo al Ayuntamiento de Vegas de Matute, en cuyo texto se dice: «Adjuntamos la nota de calificación referente al documento que motivó el asiento 326 del diario 47».

De acuerdo con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, en su segundo párrafo, establece lo siguiente: «Dicha notificación se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente». Una repetida doctrina de esta Dirección General (por todas, Resolución de 23 de marzo de 2017), ha entendido que el interesado a que se refiere el precepto es exclusivamente el particular que, a diferencia del notario presentante, no está obligado a recibir notificaciones telemáticas. Dicha doctrina, anclada en la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2011, entiende que, de haber aceptado, valdrá la notificación electrónica o telemática siempre que quede constancia de la misma, con indicación del destinatario de la notificación y el contenido de ésta, debiendo incorporarse al expediente la correspondiente acreditación de dichos datos.

La referencia que a los preceptos de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, lleva a cabo la Ley Hipotecaria, debe entenderse hecha hoy a los correspondientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Conforme a su artículo 14: «2. En todo caso, estarán obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo, al menos, los siguientes sujetos: a) Las personas jurídicas (...) c) Quienes ejerzan una actividad profesional para la que se requiera colegiación obligatoria, para los trámites y actuaciones que realicen con las Administraciones Públicas en ejercicio de dicha actividad profesional. En todo caso, dentro de este colectivo se entenderán incluidos los notarios y registradores de la propiedad y mercantiles».

Debe destacarse que la obligación de relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas se establece, tal y como indica literalmente el precepto, «para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo». Por tanto, como primera conclusión a la que debe llegarse atendiendo a la literalidad de la norma es que quedan excluidos de la misma los trámites que no se incardinan en procedimientos administrativos, que son, en definitiva, los regulados en la ley referida.

Como ya ha reiterado este Centro Directivo, (cfr., por todas, la Resolución de 14 enero de 2012, con criterio confirmado por otras posteriores, como las de 16 de mayo y 7 de diciembre de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero y 23 de abril de 2014 y 20 de abril de 2016), la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta. Esta afirmación se basa en la doctrina legal sobre la naturaleza del procedimiento registral fijada por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 3 de enero de 2011

y nuevamente confirmada por las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo números 959/2011, de 10 febrero, 334/2011, de 18 mayo, 373/2011, de 31 mayo, 517/2011, de 1 julio, y por la número 730/2013, de 21 de noviembre, todas ellas en el idéntico sentido.

Pero lo anterior no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, tal como precisamente ocurre en la notificación de la calificación negativa según el artículo 322 de la Ley Hipotecaria antes citado.

En el supuesto que da lugar a este expediente, según el artículo 14 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, las notificaciones de la calificación negativa que se efectúen al Ayuntamiento deben realizarse por medios electrónicos. Ahora bien, para que la notificación se entienda realizada es preciso que se verifique conforme a lo que dispone el artículo 40.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre: «Con independencia del medio utilizado, las notificaciones serán válidas siempre que permitan tener constancia de su envío o puesta a disposición, de la recepción o acceso por el interesado o su representante, de sus fechas y horas, del contenido íntegro, y de la identidad fidedigna del remitente y destinatario de la misma. La acreditación de la notificación efectuada se incorporará al expediente». En otro caso, y de conformidad con la previsión del artículo 40.3 de la reiterada Ley: «Las notificaciones que, conteniendo el texto íntegro del acto, omitiesen alguno de los demás requisitos previstos en el apartado anterior, surtirán efecto a partir de la fecha en que el interesado realice actuaciones que supongan el conocimiento del contenido y alcance de la resolución o acto objeto de la notificación, o interponga cualquier recurso que proceda».

No obstante, dado que en el expediente sólo consta, conforme al informe de la registradora de Propiedad, un informe de pantalla del que no resultan los datos de: «la recepción o acceso por el interesado o su representante, de sus fechas y horas, del contenido íntegro, y de la identidad fidedigna del remitente y destinatario de la misma», no puede acogerse la alegación que de extemporaneidad hace la registradora debiendo este Centro Directivo entrar en el fondo del asunto.

3. Los requisitos para la inmatriculación por certificación de dominio se regulan en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria que, tras la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que: «1. Las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas podrán inmatricular los bienes de su titularidad, mediante la aportación de su título escrito de dominio, cuando dispongan de él, junto con certificación administrativa librada, previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos, acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición y fecha del acuerdo del órgano competente para su inclusión en el inventario correspondiente o, caso de no existir, fecha del acuerdo de aprobación de la última actualización del inventario de la que resulte la inclusión del inmueble objeto de la certificación con indicación de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo, así como de su descripción, naturaleza patrimonial o demanial y su destino en el primer caso o su eventual afectación, adscripción o reserva, en el segundo. Asimismo, las entidades referidas deberán aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se corresponda con la descripción literaria y la delimitación geográfica de la finca cuya inmatriculación se solicita en la forma establecida en la letra b) del artículo 9».

En cuanto a la exigencia de que la finca conste catastrada a nombre del adquirente o del transmitente que se opone como defecto, dicho requisito se contenía en el apartado 1 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, conforme al cual en la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna mediante el título público de su adquisición, en los casos del artículo 205 de la Ley, se incorporará o acompañará al título «certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente».

Como puede observarse este requisito reglamentario se refería exclusivamente a la inmatriculación por título público regulada en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, sin que pueda pretenderse una aplicación extensiva del precepto a los supuestos de inmatriculación por certificación administrativa, en cuya regulación (artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 303 y siguientes de su Reglamento) no se contempla tal exigencia. Por ello, este defecto debe ser revocado.

Por otra parte, hay que recordar que, como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015.

Además, del tenor del artículo 206 de la Ley Hipotecaria resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca, lo cual concuerda con la presunción del apartado 3 del artículo 3 de la Ley del Catastro Inmobiliario que afirma que «salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos».

Por tanto, actualmente debe entenderse inaplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en particular, y en lo que a este expediente se refiere, en cuanto que dispone que el título público de adquisición incorporará o acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente.

Cuestión distinta es que la circunstancia de hallarse una finca incurso en un procedimiento de investigación conforme a la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, pudiera determinar la existencia de duda de invasión del dominio público. En tal caso se requeriría que tal duda se encontrase debidamente fundamentada pues el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria dispone que «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público».

Sin embargo, en el supuesto de este expediente tales dudas no se han expuesto en la calificación y, además, se da la circunstancia de que quien pretende la inmatriculación es precisamente la Administración Pública.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 25 de septiembre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.