

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

21897 *Resolución de 11 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Sevilla n.º 9, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto judicial dictado en procedimiento de expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por doña I. M. P. B., abogada, en nombre y representación de don M. P. H., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Sevilla número 9, don Antonio Luis Sigler Lloret, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto judicial dictado en procedimiento de expediente de dominio.

Hechos

I

En auto dictado el día 6 de julio de 2010 en el procedimiento de expediente de dominio número 1487/2007, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 16 de Sevilla, se declaraba justificado el dominio de don M. P. H., por título de compra para su sociedad de gananciales formada con doña E. B. B., sobre una casa, segregada de la finca registral número 14.492 del Registro de la Propiedad de Sevilla número 9, acordando la reanudación el tracto sucesivo interrumpido y la cancelación de las inscripciones contradictorias.

II

Presentado testimonio de dicho auto, junto con original del contrato privado de compraventa suscrito el día 1 de mayo de 1977 por don M. P. H., como comprador, y don J. G. R., como vendedor, en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 9, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 1812 del año: 2023.
Asiento n.º: 1716 Diario: 118.
Presentado el 3 de abril de 2023 a las 12:50:26.
Presentante: I. M. P. B.
Interesados: M. P. H.
Naturaleza: Mandamiento judicial.
Objeto: expediente de dominio.
N.º juicio: 1487/2007 de 11 de julio de 2018.
Juzgado: Juzgado de Primera Instancia n.º 16 de Sevilla, Sevilla.
Calificación negativa del precedente documento verificada conforme a lo ordenado en el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria.

Hechos:

El día 3 de abril de 2023 se presentó en este Registro de la Propiedad testimonio de Auto 563 dictado con fecha 6 de julio de 2010, en procedimiento de expediente de dominio número 1.487/2007 seguido en el Juzgado de Primera Instancia Número Dieciséis de Sevilla, por el que se declara justificado el dominio de don M. P. H. por título de compra para su sociedad de gananciales formada con doña E. B. B. sobre la casa sita en calle (...) segregada de la finca 14.492 de la sección séptima, acordando la

reanudación el tracto sucesivo interrumpido y la cancelación de las inscripciones contradictorias.

Se acompaña al citado documento: Original del contrato privado de compraventa suscrito por don M. P. H. como comprador y don J. G. R. como vendedor el día 1 de mayo de 1.977;

Defectos apreciados:

1.º La descripción de la finca efectuada en el testimonio calificado resulta incompleta habida cuenta que no constan la superficie total construida y la ocupada por la edificación en la parcela.

2.º Es necesario acreditar la terminación de la obra en fecha determinada, o lo que es lo mismo, la antigüedad de la construcción.

3.º Conforme a lo dispuesto en el apartado b) del Artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en su nueva redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por D. de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por R.D. Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE de 25 junio), vigente desde el 1 noviembre 2015, será necesario aportar la correspondiente base gráfica, catastral o alternativa, de la finca objeto del documento.

Los defectos segundo y tercero indicados podrán subsanarse mediante la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que resulte coincidente con la descripción de la parcela y edificación efectuadas en el testimonio calificado. A tal efecto se advierte que únicamente se ha aportado consulta –en lugar de certificación– descriptiva y gráfica que no es suficiente a tales efectos.

4.º No consta la citación por tres veces –una de ellas al menos personalmente– a los titulares de la inscripción contradictoria de menos de treinta años de antigüedad.

5.º La finca objeto del documento calificado procede por segregación de la registral 14.492 de la Sección Séptima, por lo que será necesario aportar Licencia de Segregación o certificación de la Gerencia Municipal de Urbanismo acreditativa de su innecesariedad, o bien, certificado de asimilado a fuera de ordenación expedido por la misma.

6.º Del testimonio presentado no resultan las circunstancias personales de los promotores del expediente, don M. P. H. y doña E. B. B. (N.I.F., domicilio y estado civil actual).

Fundamentos de derechos:

1.º Artículo 45 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de Julio, que al regular las circunstancias que debe contener el título en virtud del cual se pretenda la inscripción de edificios o mejoras en los mismos, exige la constancia, al menos, “del número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificadas, y si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible [sic] de aprovechamiento independiente.”.

2.º Artículos 46 y 52 del Real Decreto 1093/97 que permite la inscripción de construcciones terminadas, siempre que se pruebe la terminación en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

3.º Tratándose, en este caso, de expediente iniciado antes de la nueva normativa, debe aplicarse la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio que establece que los expedientes regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria iniciados en el momento de la entrada en vigor de la citada norma deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior. Ahora bien, naturalmente el procedimiento se habrá realizado y debe calificarse conforme a la legislación anterior, siendo, por tanto, inscribible si cumple los requisitos de tales normas, pero la inscripción que se practique ya bajo la vigencia de la nueva redacción legal deberá contener las circunstancias previstas en el 9 de la Ley Hipotecaria conforme declara la Resolución de la DGRN de 4

de enero de 2017 que pone de relieve que ello es así porque el modo de practicar los asientos y las circunstancias de éstos debe ajustarse siempre a las normas vigentes al tiempo de extenderse, aunque el título sea calificado e inscribible según una legislación anterior; por tanto, la inscripción en casos de inmatriculación (o segregación) debe contener obligatoriamente la representación gráfica georreferenciada.

Por tanto, conforme al artículo 9 b) Ley Hipotecaria, en su nueva redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria –en vigor desde el 1 de noviembre de 2015– la inscripción contendrá “Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.”

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

4.º Artículos 202 de la Ley Hipotecaria, del siguiente tenor literal: “Los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior serán inscribibles, aunque en el Registro apareciesen inscripciones contradictorias siempre que éstas tengan más de treinta años de antigüedad y el titular de las mismas haya sido citado en debida forma y no hubiere formulado oposición. También serán inscribibles, aunque las inscripciones contradictorias sean de menos de treinta años de antigüedad, si el titular de las mismas o sus causahabientes hubieren sido oídos en el expediente. Si el titular del asiento contradictorio de menos de treinta años de antigüedad o sus causahabientes no comparecieren después de haber sido citados tres veces –una de ellas, al menos, personalmente–, se les tendrá por renunciantes a los derechos que pudieran asistirles en el expediente, y éste será también inscribible.”

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de julio de 2001, en sus Fundamentos de Derecho 2 y 3 declara lo siguiente: “2. Como ha dicho reiteradamente esta Dirección General, la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia erga omnes de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española, abarca no a la fundamentación del fallo, pero, sí a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar la indefensión. 3. El artículo 202 de la Ley Hipotecaria establece que, cuando el asiento a favor del titular registral tiene menos de 30 años de antigüedad –caso que nos ocupa–, ha de haber sido oído en el expediente –él o sus causahabientes–, o ha de haber sido citado tres veces, una de ellas, al menos, personalmente, por lo que el expediente tiene que expresar la forma en que se han realizado tales notificaciones, al efecto de que el Registrador compruebe que se han respetado, para dicho titular, las garantías establecidas para su protección”; y Resolución de de [sic] 22 de marzo de 2018, en la que dicho Centro Directivo tras recordar que la correcta citación a titulares registrales es objeto de calificación por el registrador, pues resulta una exigencia que no sólo deriva, en el caso del titular registral,

de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española, sino específicamente, para titular registral, catastral y, en su caso, poseedor de hecho, de los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, siendo en todo caso el trámite más importante del expediente para la reanudación del tracto el llamamiento al procedimiento del titular registral anterior (o sus causahabientes), declara que “esta forma de proceder en las notificaciones corresponde acordarla a la autoridad judicial a la vista de tales circunstancias, lo que deberá resultar del testimonio del auto para su calificación por el registrador, lo que no se aprecia en el caso de este expediente, en el que la omisión del trámite de notificación al titular se debe a que se citó erróneamente como tal a la persona de la que procedían los bienes”.

5.º Artículo 78 del Anexo al Reglamento Hipotecario aprobado por Real Decreto 1093/97 de 4 de Julio; y artículo 66.5 y 6 de La Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía (B.O.J.A. 31-12-02), los cuales establecen una serie de exigencias que en síntesis tienen como finalidad el conseguir una concordancia plena entre la situación registral o formal de una finca y la realidad material o urbanística de ésta. Así cada movimiento u operación registral que pueda alterar las dimensiones, linderos o configuración de una finca registral exige un control previo por parte de la Administración Urbanística actuante, mediante el otorgamiento de la licencia de parcelación o certificación que la sustituya.

6.º Artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, que exigen entre las circunstancias que deben contener las inscripciones la mención de la persona natural a cuyo favor se haga la inscripción, concretando el apartado a) de la regla 9.ª del último artículo citado que “si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado, y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten”.

A la vista de lo expuesto he resuelto suspender la inscripción solicitada.

Contra esta calificación, los interesados podrán: (...)

Sevilla, veinticinco de abril del año dos mil veintitrés El Registrador (firma ilegible), Antonio Luis Sigler Lloret.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. M. P. B., abogada, en nombre y representación de don M. P. H., interpuso recurso el día 12 de junio de 2023 en base a lo siguiente:

Hechos.

«1.º Que en fecha 6/7/2010 se dictó por el juzgado de primera instancia n.º 16 de Sevilla, auto en el procedimiento n.º 1487/2007, siendo firme el 10/2/2012, por el que se declara justificado el dominio de don M. P. H. por título de compra a don J. G. R. el 1/5/1977 y elevando a público dicha compraventa.

2.º Que en fecha 13/3/2020 se solicitó al registro de la propiedad n.º 9 de Sevilla la inscripción de dicha compraventa, pero la misma fue denegada si previamente no se subsanaba los defectos apreciados.

Que, una vez recabados los datos necesarios para la subsanación de dichos defectos, con fecha 3/4/2023 se solicita nuevamente la inscripción y pese a la documentación aportada se vuelve a emitir resolución, de fecha 25/4/2023, notificada el 28/4/2023, en la que se advierten los mismos defectos como si ninguna documental se hubiera aportado al respecto (...).

3.º Que dado que no estamos conforme con dicha resolución es por lo que venimos a interponer el siguiente recurso en base a las siguientes

Alegaciones.

Primera. Se indica en la resolución recurrida que la descripción de la finca efectuada en el testimonio calificado resulta incompleta habida cuenta que no constan la superficie de la obra en fecha fehaciente determinada, o antigüedad de la construcción.

Que, si bien es cierto lo que se indica, esta parte por ello mismo aportó consulta descriptiva del catastro de la vivienda con referencia catastral 2822068TG4422S0001PW que es la dada por el catastro a la vivienda de M. P. H. y su esposa E. B. B., según consta por ejemplo en su declaración de la renta de 2016. En dicha descripción, se indica que la finca mide 68 m² de superficie gráfica, siendo lo mismo que se indica en el auto, además consta el año de la construcción de fecha 1986, igualmente consta que la superficie construida es de 132 metros cuadrados distribuidos en una planta baja 50m², el aparcamiento 13m², la primera planta 66m² y la planta tercera 3m² (...).

Por lo que entendemos que los puntos 1.º, 2.º y 3.º de la resolución impugnada sí se han cumplido por esta parte.

Segundo. Igualmente se indica en el punto 4.º de la resolución que no consta la citación por tres veces –una de ellas al menos personalmente– a los titulares de la inscripción contradictoria de menos de treinta años de antigüedad.

No estamos tampoco conforme con dicho punto ya que esta parte ha aportado la justificación de carta enviada al heredero del único titular registral que indicaba que M. P. H. y su esposa E. B. B. no sólo no tenían título suficiente sino que además su finca estaba incardinada en la suya, por lo que esta parte realizó la citación e información para darle la posibilidad de oponerse sin que el mismo haya respondido, constando que las tres cartas enviadas han sido recepcionadas por el mismo y una de ellas se demuestra que la ha recibido personalmente (...).

Tercero. En el punto quinto de la resolución que es necesario aportar licencia de segregación o certificación de la gerencia municipal de urbanismo entendiéndose que es suficiente la documental ya aportada y la plusvalía presentada en el ayuntamiento de Sevilla con fecha 20/10/2022 (...).

Cuarto. Que en el punto sexto de la resolución se indica que del testimonio presentado no resultan las circunstancias personales de los promotores del expediente de don M. P. H. y doña E. B. B. como NIF, domicilio y estado civil actual. no podemos entender que se pretenda por el/la registrador/a de la propiedad que en el testimonio del auto consten los datos que se refieren ya que nunca se recogen dichos datos en las resoluciones judiciales, toda vez que es innecesario máxime estando representados por procurador y abogado. Sin embargo, esta parte sí que aportó los datos de los mismos en fotocopia de DNI. recordemos que el auto testimoniado es de fecha 2010 y no se puede pretender que el mismo se varíe para incluir los datos que refiere el punto 6.º de la resolución, creemos que la renta 2016 acredita que los promotores del expediente (...).»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos, 1, 3, 20, 40, 208 y 326 de la Ley Hipotecaria; 201 y 202 de la Ley Hipotecaria en la redacción anterior a 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; la disposición transitoria 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; los artículos 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo; 45 y 52 del 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; 272, 277, 279, 285 y 286 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de febrero de 1999, 9 de octubre de 2000, 10 de mayo de 2001, 22 de junio de 2007, 16 de enero de 2008, 17 de agosto de 2009, 8 de abril y 17 de junio de 2010, 22 de enero de 2011, 23 de julio, 19 de septiembre, 13 de noviembre y 7 de diciembre de 2012, 19 y 26 de marzo, 2 de abril y 2 y 23 de octubre de 2014, 24 de marzo, 29 de abril, 13 de mayo y 11 de noviembre de 2015, 14 y 28 de abril, 23 de mayo y 10 de noviembre de 2016, 3 de enero, 6 de febrero y 27 de abril de 2017 y 23 de marzo de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de octubre y 18 de diciembre de 2020, 13 de diciembre de 2021 y 29 de junio y 7 de noviembre de 2022.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de un auto judicial declarando justificado el dominio en expediente para la reanudación del tracto sucesivo, dictado con fecha 6 de julio de 2010, en el procedimiento de expediente de dominio número 1487/2007 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 16 de Sevilla, y, por tanto, dictado mucho antes de que entrara en vigor la reforma introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

En el citado auto se declara probado el dominio del demandante de una finca urbana en la que existe construida una vivienda que procede por segregación de otra finca rústica, registral 14.492.

Los defectos contenidos en la nota de calificación, resumidamente, son los siguientes:

a) La descripción de la finca efectuada en el testimonio calificado resulta incompleta habida cuenta que no constan la superficie total construida y la ocupada por la edificación en la parcela.

b) Es necesario acreditar la terminación de la obra en fecha determinada, o lo que es lo mismo, la antigüedad de la construcción.

c) Conforme a lo dispuesto en el apartado b) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, será necesario aportar la correspondiente base gráfica, catastral o alternativa, de la finca objeto del documento.

d) No consta la citación por tres veces –una de ellas al menos personalmente– a los titulares de la inscripción contradictoria de menos de treinta años de antigüedad.

e) La finca objeto del documento calificado procede por segregación por lo que será necesario aportar Licencia de Segregación o certificación de la Gerencia Municipal de Urbanismo acreditativa de su innecesariedad, o bien, certificado de asimilado a fuera de ordenación expedido por la misma.

f) Del testimonio presentado no resultan las circunstancias personales de los promotores del expediente, don M. P. H. y doña E. B. B. (número de identificación fiscal, domicilio y estado civil actual).

2. Antes de entrar en el fondo del recurso debe hacerse referencia nuevamente a la reiteradísima doctrina de esta Dirección según la cual el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, por lo que en su tramitación no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por este y aportados al interponer el recurso. Los documentos que reseña la recurrente como aportados al testimonio judicial calificado, fotocopias del documento Nacional de Identidad y declaración de la Renta del año 2016, no se acompañaban al mismo en su momento y no pudieron ser tenidos en cuenta en su día para emitir la calificación, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria y, en consecuencia, tampoco puede tenerse en cuenta para la resolución del recurso. si bien se advierte que al tratarse de

meras fotocopias no son aptas para tener acceso al Registro, al no tratarse de documentación pública y auténtica.

3. Asimismo, debe indicarse que, pese a ser un documento presentado en el Registro de la Propiedad correspondiente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio (el 1 de noviembre de 2015), debe aplicarse la disposición transitoria única que establece que los expedientes regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria iniciados en el momento de la entrada en vigor de la citada norma deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior. De tal forma que, en este supuesto, por aplicación de la mencionada disposición transitoria única, será de aplicación la norma contenida en los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, según la redacción anterior a la expresada ley de reforma, y sus concordantes del reglamento de desarrollo.

No obstante, si bien el procedimiento debe calificarse conforme a la legislación anterior, siendo, por tanto, inscribible si cumple los requisitos de tales normas, la inscripción que se practique, ya bajo la vigencia de la nueva redacción legal deberá contener las circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, conforme ya declaró este Centro Directivo en la Resolución de 4 de enero de 2017, que pone de relieve que ello es así porque el modo de practicar los asientos y las circunstancias de éstos debe ajustarse siempre a las normas vigentes al tiempo de extenderse, aunque el título sea calificado e inscribible según una legislación anterior.

4. Entrando en el análisis de la nota de calificación, los tres primeros defectos hacen referencia a la necesidad de describir debidamente la edificación existente en la finca cuya inscripción se pretende, y en concreto su superficie construida y la superficie ocupada por la edificación, la acreditación de su antigüedad y su representación gráfica georreferenciada.

En cuanto al primero de ellos, la inscripción de las declaraciones de obra nueva se regula en los artículos 45 a 55 del del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Conforme al primero de ellos, en los títulos por los que se declare una obra nueva deberá constar al menos el número de plantas, la superficie de parcela ocupada y el total de metros cuadrados edificados.

La finca cuya inscripción se ordena se describe en el auto judicial en estos términos: «Casa en esta Capital, calle (...), edificada sobre una parcela de 68 metros cuadrados, constando su edificación de planta baja, primera y azotea, convenientemente distribuidas para vivienda, con garaje, salón comedor, cuarto de baño y patio en la planta baja, y tres dormitorios, cuarto de baño y terraza, en la planta primera; linda (...).» Deben pues completarse los datos descriptivos en los términos relacionados.

En cuanto a la acreditación de la antigüedad de la construcción, el artículo 20.4. del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, señala: «No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento: a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título (...).»

Por último, respecto de la necesidad de representación gráfica georreferenciada, debe tenerse en cuenta que conforme a lo señalado en el fundamento anterior la inscripción que se practique, ya bajo la vigencia de la nueva redacción legal deberá contener las circunstancias previstas en el 9.b) Ley Hipotecaria, en su nueva redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en consecuencia la inscripción en casos de segregación, como el que nos ocupa, debe contener obligatoriamente la representación gráfica georreferenciada. Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al

folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

Hace constar el registrador en su nota que los defectos segundo y tercero, podrán subsanarse mediante la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que resulte coincidente con la descripción de la parcela y edificación efectuadas en el testimonio calificado, pero la aportación de dicha certificación puede servir asimismo para completar la descripción de la finca cuya inscripción se pretende, siempre y cuando cuente con el consentimiento del interesado, como es el caso, y que el Registrador no haya manifestado dudas en cuanto a la identidad de la finca, lo que asimismo sucede en este supuesto.

5. La recurrente afirma que aportó consulta descriptiva del Catastro de la vivienda con referencia catastral 2822068TG4422S0001PW que es la dada por el Catastro a la vivienda de don M. P. H. y su esposa, doña E. B. B., y que esta consulta subsana los tres referidos defectos. El registrador en su nota refiere que únicamente se ha aportado consulta –en lugar de certificación– descriptiva y gráfica que no es suficiente a tales efectos.

A este respecto cabe señalar como ha manifestado este Centro Directivo en varias ocasiones, entre otras en la Resolución de 23 de abril de 2014, que aunque se parte siempre del principio de rogación y de la obligación por parte de los interesados de suministrar los documentos que sean necesarios para la inscripción que se solicite, ello no impide que siempre que el registrador de la Propiedad tenga a su alcance determinados medios de otros registros u oficinas que sean fácilmente accesibles, pueda utilizarlos, aunque no esté obligado a ello, para facilitar la tramitación del procedimiento registral y aclarar algunos extremos.

Como ocurre en el presente supuesto en que, si bien se aporta una mera consulta catastral, no hay inconveniente en que si el registrador puede acceder fácilmente a los datos del Catastro pueda tenerlos en cuenta en el procedimiento registral para determinar la suficiencia o insuficiencia de la certificación catastral y para decidir si es necesario que el propio interesado complemente la prueba de dicho extremo por cualquiera de los otros medios que establece el citado artículo y cuya aportación corresponde al interesado.

De esta manera el registrador debe favorecer la práctica de la inscripción, siempre que se cumplan todos los demás requisitos del procedimiento registral, tales como rogación, legalidad y especialidad, dentro de sus límites naturales y proporcionales. Por otra parte, en la Resolución de 9 de abril de 2015 se indicaba que «como bien ha quedado expuesto por este Centro Directivo, el registrador en su calificación puede e incluso debe consultar los registros jurídicos o administrativos existentes a su alcance para asegurar la legalidad y validez de los actos susceptibles de inscripción, y esta actuación no debe servir solo para controlar la correcta actuación o la adecuada intervención de un representante o la vigencia de su poder, la situación de un inmueble o sus construcciones, sino también para poder comprobar la adecuación de un documento cuya existencia es solo presunta al haberse incorporado por medio de una fotocopia, a los efectos de favorecer y facilitar la inscripción. La consulta del registrador directamente en un registro administrativo público como es el Catastro le es factible y propia dentro de sus funciones para evitar o justificar una calificación negativa, por lo que debe producirse en los mismos términos y con el mismo alcance para consolidar una calificación positiva».

En definitiva, el registrador puede (y debe) consultar la situación catastral actual de la finca a efectos de conseguir la coordinación del Registro con el Catastro e incluso obtener la certificación catastral correcta. El registrador puede obtener datos necesarios para la inscripción en tanto los mismos resultan de organismos oficiales a los que aquél puede acceder directamente, no sólo para lograr mayor acierto en la calificación, sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener

directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral (cfr. Resoluciones de 9 de abril y 17 de julio de 2015 y 3 de octubre de 2016).

En línea con las Resoluciones de 7 de julio de 2016 y 30 de agosto de 2017 hay que afirmar además que existiendo una solicitud del interesado para inscribir la representación gráfica, en caso de no aportarse dicha certificación catastral descriptiva y gráfica con las correspondientes coordenadas georreferenciadas, el registrador puede obtenerla directamente de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, tal y como ha señalado este Centro Directivo en el apartado primero de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, en base a que la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, establece en su apartado segundo, número 3, letra b), que «la Dirección General del Catastro, a través de su Sede Electrónica, proporcionará a los registradores de la propiedad los siguientes servicios: (...) Obtención de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que incluyan las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas catastrales».

6. En cuanto a la necesidad de citación por tres veces, una de ellas al menos personalmente, al ser la inscripción solicitada de cancelación de menos de treinta años de antigüedad y no constar declarado en el auto el cumplimiento de lo exigido por el artículo 202, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el defecto debe ser confirmado.

El citado precepto, en su redacción vigente al tiempo de dictarse el auto aprobatorio, establece que «los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior serán inscribibles, aunque en el Registro apareciesen inscripciones contradictorias, siempre que éstas tengan más de treinta años de antigüedad y el titular de las mismas haya sido citado en debida forma y no hubiere formulado oposición. También serán inscribibles, aunque las inscripciones contradictorias sean de menos de treinta años de antigüedad, si el titular de las mismas o sus causahabientes hubieren sido oídos en el expediente. Si el titular del asiento contradictorio de menos de treinta años de antigüedad o sus causahabientes no comparecieren después de haber sido citados tres veces –una de ellas, al menos, personalmente–, se les tendrá por renunciantes a los derechos que pudieran asistirles en el expediente, y éste será también inscribible».

Como ha señalado este Centro Directivo, la correcta citación a titulares registrales es objeto de calificación por el registrador, pues resulta una exigencia que no solo deriva, en el caso del titular registral, de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española, sino específicamente, de los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria.

Por su parte, el artículo 286 del Reglamento Hipotecario expresamente determina que «el auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley, y necesariamente expresará que se han observado los requisitos exigidos, según los casos, por el citado artículo y la forma en que se hubieren practicado las citaciones de la regla tercera del artículo 201 de la misma Ley».

La necesaria y oportuna calificación registral de estos requisitos ha sido constantemente reiterada por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 13 de noviembre de 2012, 26 de marzo, 30 de abril y 21 de octubre de 2014 o 29 de abril de 2015, entre otras). Como afirmaba la Resolución de 2 de junio de 2001, la calificación registral en estos casos exige «la comprobación de la observancia en el procedimiento seguido de los trámites establecidos en beneficio de los titulares registrales, a fin de evitar que sufran éstos en el mismo Registro las consecuencias de una eventual indefensión procesal (cfr. artículos 24 de la Constitución y 100 del Reglamento Hipotecario)».

En efecto, como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia

de la eficacia «erga omnes» de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española, abarca no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión, de forma que en el expediente de dominio para la reanudación del tracto, al haber de cancelarse la inscripción a favor del titular registral, debe resultar el cumplimiento de los trámites legalmente previstos en cuanto a la forma de citación del titular registral y sus causahabientes.

En todo caso, el trámite más importante del expediente para la reanudación del tracto viene constituido por el llamamiento al procedimiento del titular registral anterior (o sus causahabientes).

Para garantizar el cumplimiento de esta previsión, el párrafo primero del artículo 285 del Reglamento Hipotecario establece, para los concretos casos de expedientes de dominio que tengan por objeto la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, que «el escrito inicial del expediente contendrá las circunstancias establecidas en el artículo 274 y, además, los nombres, apellidos y domicilio, si fuere conocido, de la persona a cuyo favor figure inscrita la finca o derecho real».

Sobre la importancia del escrupuloso respeto y cumplimiento de los trámites previstos para el expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, ante examinados, hay que recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que el auto recaído en este tipo de expedientes es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por las siguientes razones: a) porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias, y b) porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento y de ahí que el propio artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que tal auto recae en un procedimiento en el que puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201 de la Ley Hipotecaria).

Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquéllos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias, etc.). Se impone, por tanto, una interpretación estricta de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto, y en particular, por lo que ahora interesa, del requisito esencial de la citación en debida forma del titular registral, y su no oposición al procedimiento, al ser un trámite esencial del citado procedimiento (vid., entre otras, Resolución de 11 de febrero de 1999), siendo función principal del registrador en este contexto la de comprobar que el titular registral ha sido llamado al procedimiento con las garantías exigidas en las normas, lo cual no es sino aplicación del principio constitucional de tutela judicial efectiva, una de cuyas manifestaciones en el ámbito registral se concreta en el principio del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

En el supuesto de este expediente, del auto resulta que uno de los cotitulares de la finca de la que procede la segregada cuya inscripción se pretende, se opuso a las pretensiones del demandante, por lo que es evidente que conoció la existencia del procedimiento, sin embargo, no consta que se practicaran las preceptivas notificaciones de la forma señalada, en cuanto al resto de cotitulares.

7. Igualmente se confirma el defecto relativo a la necesidad de acreditar la oportuna licencia de segregación o declaración municipal de innecesariedad.

Sentada la posibilidad de calificar los documentos judiciales, en los términos establecidos por el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, se plantea la posibilidad de inscribir el testimonio de un auto dictado en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido de una finca, que procede por segregación de otra que ya está inscrita, sin que conste acreditado en el procedimiento que se obtuvo licencia para practicar dicha segregación.

En cuanto a la exigencia de la licencia, hay que tener en cuenta que el expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo está dirigido a la acreditación del dominio a favor del promotor del mismo, con relación a la finca tal como aparece inscrita en el Registro.

Ahora bien, si como en el caso presente, el expediente no se refiere a la totalidad de la finca registral sino a parte que en su día se segregó, deben cumplirse los requisitos exigidos por la legislación urbanística y aportarse licencia de segregación o certificación del Ayuntamiento de innecesariedad de la misma (cfr. Resolución de 8 de enero de 2010) y por tanto procede la confirmación de la nota de calificación –cfr. artículos 26 de la Ley de Suelo, 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 julio, y 66.5 y.6 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía–.

8. Por último, respecto a la necesidad de completar los datos identificativos, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, desarrollado por el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, señala las circunstancias que deben contener las inscripciones el apartado a) de la regla novena del último artículo citado que «si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documentos nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado, y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten».

Por lo tanto, este defecto debe igualmente confirmarse.

A este respecto, como señala el registrador en su informe, sería título hábil para subsanar dichos defectos una instancia con firma legitimada notarialmente o ratificada en presencia del registrador, en la que se hagan constar las circunstancias personales y descriptivas omitidas en el testimonio judicial sin que se conculque la exigencia de documento público impuesta por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria; pues, el título inscribible no es propiamente la instancia, sino el documento judicial del que resulte la procedencia de la rectificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación respecto de los tres primeros defectos y confirmar la nota de calificación del registrador en cuanto al resto, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 11 de septiembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.