

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

7634 *Resolución de 11 de junio de 2013, 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 Campillos, por la que se deniega la inmatriculación de una finca por expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por don F. J. A. B., en nombre y representación de don J. S. M., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Campillos, doña María Rosa Ales Palmer, por la que se deniega la inmatriculación de una finca por expediente de dominio.

Hechos**I**

Mediante auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 18 de Málaga, se declara justificado el pleno dominio de una finca urbana, solar en el paraje de la H. M. marcado con el número (...) de Ardales, hoy número (..) de la C/C.

II

Presentado testimonio de dicho auto en el Registro de la Propiedad de Campillo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «... Hechos.—I. El documento objeto de la presente calificación, expedido el 7 de marzo de 2011, por doña M. E. H. O., Secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 18 de Málaga, procedimiento expediente de dominio para inmatriculación 1251/2009, negociado 01, a instancia de J. S. M., presentado el 5 de febrero de 2013, bajo el asiento número 1061 del Diario 119. II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1.—Se reitera la nota de calificación de fecha 29 de julio del año 2011, es decir: 1.º.—Existen dudas fundadas, por parte de la registradora que suscribe, de que la finca que se pretende inmatricular ya conste inscrita en este Registro y sea parte de la registral número 1.978 de Ardales. La finca cuya inmatriculación se solicita en el auto se encuentra ubicada en Ardales, paraje H. M., calle C. número (..) y se adquirió por los promotores del expediente a J. P. A. y A. M. B. La registral 1.978, ha sido objeto de innumerables segregaciones pasando de los 56.330 metros cuadrados que ostentaba en 1995 a los 3.641,93 que quedan como resto de dicha finca. La titularidad de la misma figura inscrita, actualmente, a nombre de los herederos de J. P. A. casado con A. M. B. e I. P. A. casado con M. P. R. Habiéndolo estado con anterioridad a nombre de dichos hermanos. La finca 1.978 se encuentra ubicada en el paraje L. R. de Ardales y linda... La parcela segregada, 8.404, fue agrupada con otras de esta familia y dio lugar a la 8.490, de la que salen las parcelas ubicadas en la urbanización... De la finca 1.978, se han segregado en los últimos años otras parcelas que, en sus nuevas descripciones, se encuentran ubicadas en calle A., C. o C. que, por consulta realizada a la oficina virtual de catastro, lindan con la calle C., estando todas en el mismo área. Por todo lo cual, existen indicios razonables de que la finca que se pretende inmatricular forme parte de otra ya inscrita. Segundo: es necesario incorporar al expediente de dominio certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho.—1. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a la calificación por el registrador, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II. En relación a las circunstancias reseñadas en el

Hecho II anterior, debe tenerse en consideración: Primero: 199, 201 LH, 300 y 306 RH y doctrina de la DGRN establecida en Resoluciones de 7 de noviembre de 2000, 20 de enero de 2003, 23 de noviembre de 2004, 17 de febrero de 2005 y 16 de marzo de 2006, entre otras. Siendo necesario advertir que, conforme a la doctrina anteriormente citada, ha establecido el centro directivo que frente a las dudas fundadas sobre la identidad de la finca el cauce procedente para resolverlas no es el del recurso gubernativo sino el del procedimiento del art. 306 RH. Segundo: art. 53.7 Ley 13/1996. III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado. En su virtud, acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el fundamento de Derecho II de la misma nota, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente en los términos que determinan los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente (...). Campillos, a 18 de febrero de 2013. El registrador (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. A. B., letrado del Colegio de Málaga, en nombre y representación de don J. S. M., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 11 de marzo de 2013, en base entre otros a los siguientes argumentos: «... No podemos mostrar nuestra conformidad con la resolución dictada y genera el presente recurso gubernativo, entendiéndolo que, efectivamente, en caso de duda, podrá remitir al procedimiento fijado en el art. 306 RH, pero, no olvidando que igualmente, dicho procedimiento está vinculado con lo establecido para la inscripción en los artículos 303 y siguientes y en relación a lo indicado en el artículo 206, en virtud del cual el Estado, la provincia, el municipio y las Corporaciones de derecho público o Iglesia Católica cuando carezcan del título escrito de dominio, podrán inscribir el de los bienes inmuebles que les pertenezcan mediante la oportuna certificación librada por el funcionario. Es en este caso, cuando encontrándose las certificaciones expedida por el funcionario público en contradicción con algún asiento no cancelado, se prevé que los registradores suspendan la inscripción solicitada, y remitan copia de los asientos contradictorios a la autoridad que haya firmado aquellas certificaciones. Es esta autoridad si lo estimare precedente, quien comunicará al Juez de Primera Instancia del partido en que radique el inmueble, cuanto acerca de éste y de su titular arroje el expediente administrativo, acompañando la copia del asiento remitida por el registrador. Y será entonces cuando el Juez de Primera Instancia dará vista de estos antecedentes a la persona que, según dicho asiento, pueda tener algún derecho sobre el inmueble, y, con su audiencia, dictará auto declarando o no inscribible el documento de que se trate. Pero como se observa, en nuestro caso no ocurre dicha circunstancia, puesto que ya ha sido el Juez de Primera Instancia a través del correspondiente procedimiento de inmatriculación quien dicta auto para que se proceda a la inscripción de la finca. A la vista de ello, nos vemos en la necesidad de acudir a los antecedentes existentes y señalar lo siguiente: 1.–Mi principal es dueño en pleno dominio de la finca que a continuación se describe: Urbana.–Solar sito en el Paraje de la H. M., marcado con el número (...), de la Villa de Ardales, hoy número (...) de la Calle C., con una superficie de solar de doscientos noventa y nueve metros cuadrados. Linda:.... Referencia Catastral: 5831 124UF3853S0001WF, perteneciente al término municipal de Ardales, y se encuentran amillaradas a nombre del compareciente, don J. S. M.; constando igualmente los colindantes, don J. O. F. y don F. E. A. Título: Le pertenece por compra realizada por don J. S. M. para su sociedad de gananciales formalizada en documento privado suscrito con fecha 18 de agosto de 1981, a doña A. M. B., y don J. P. A., actuando como testigos don L. G. S. y don S. C. S., sin que dicho documento haya sido inscrito en Registro oficial alguno. Inscripción: Se cree que dicha finca no figura inscrita en el Registro de la Propiedad. II.–A fin de conseguir la inmatriculación de la finca o de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, con fecha 17 de julio de 2008, se solicitó

del mismo Registro de la Propiedad que ahora dicta acuerdo suspensivo, que se certificara el titular del dominio, así como si tenía alguna carga o gravamen.... Así, con fecha 21 de julio de 2008, se certificó por el Registro textualmente que: «desde el año mil ochocientos sesenta y tres hasta el día de la fecha, no resulta inscrita la siguiente finca, tal y como se describe en la solicitud: Urbana: Solar sito en el Paraje de la H. M., marcado con el número (..), de la villa de Ardales, hoy número (..) de la calle C, con una superficie de solar de doscientos noventa y nueve metros cuadrados. Linda:... Tiene referencia catastral: 5831124UF3853S0001WF».... III.–Atendiendo a dicho certificado, mi mandante instó el correspondiente procedimiento de inmatriculación de finca, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número dieciocho de Málaga, expediente de dominio número 1251/2009, y con fecha 3 de junio de 2010, se dictó resolución por la que se declaraba el pleno dominio de la finca descrita en el antecedente primero de la presente resolución a favor de don J. S. M. y su cónyuge doña I. M. R., con carácter ganancial. Y se acordaba la inscripción de dichos derechos a sus nombres en el Registro de la Propiedad en la forma que previene la legislación vigente y, firme que sea esta resolución, expídase testimonio literal de la misma que servirá de mandamiento en forma al registrador de la Propiedad a fin de que dicho testimonio sirva de título bastante para la inscripción solicitada, poniendo en las actuaciones certificación del mismo.... IV.–Entregados los correspondientes testimonios, se solicitó del Registro de la Propiedad de Campillos su inscripción, haciéndose constar en el mismo testimonio la descripción por la que en su día se certificaba. Sin embargo, ahora, siendo absolutamente contradictorio con lo certificado anteriormente y que da origen al procedimiento judicial seguido, se nos dice que existen dudas respecto a su inscripción, y nos remite nuevamente a procedimiento judicial a seguir de acuerdo con el art. 306 RH. Evidentemente, la situación en la que nos encontramos, ha sido generada por el propio Registro, quien primeramente certifica que dicha finca no se encuentra inmatriculada, y sin embargo, una vez que se realizan todos los trámites para ello, con el correspondiente gasto económico que ha tenido que soportar mi principal, se nos dice que no se puede inmatricular por las dudas que considera existe, remitiéndonos de nuevo a un procedimiento judicial, y todo ello, atendiendo a que el registrador no expresó al emitir la certificación previa, necesaria para el expediente de dominio, las dudas que posteriormente sí ha manifestado, sobre todo si atendemos además, que ahora en la suspensión, tampoco se afirma categóricamente si la finca forma parte o no de la ya inscrita, y ello porque de así haberlo efectuado, esas dudas perfectamente podrían haber quedado resueltas con ocasión de la tramitación del expediente de dominio. Segunda.–Al margen de lo manifestado anteriormente, entendemos además que, siendo el título a inscribir, testimonio de un auto judicial firme, por el que se resuelve un expediente de dominio para inmatriculación de finca, que declara justificada la titularidad dominical de la finca por mi mandante, no procede la suspensión acordada ante las dudas manifestadas, y ello, atendiendo a la reiterada doctrina de esta Dirección General del Registro y Notariado. Así, para un supuesto parecido al que nos ocupa, si bien se había certificado que existían dudas, y donde se recoge al respecto sobre la doctrina sobre la imposibilidad de suspender la inscripción en el caso de auto judicial firme, señalamos la Resolución núm. 2927 de 4 de febrero de 2012, que textualmente señala: «Tercero: Al propio tiempo es claro que al registrador, dentro de dicha función de calificación reglada, le corresponde apreciar la identidad de la finca y también puede apreciar dudas sobre su identidad, en los casos de inmatriculación o inscripción de excesos de cabida (cfr. artículo 298 del Reglamento Hipotecario). Si bien, como con insistencia tiene declarado esta Dirección General, la denegación del acceso registral en tales supuestos, si se considera que existen dudas sobre la identidad de la finca, exige que se motive adecuadamente esta circunstancia. Cuarto.–Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo que estas dudas del registrador sólo pueden impedir la inmatriculación o la inscripción del exceso cuando se documenta en escritura pública o por certificación administrativa –cfr. artículos 208, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario–, pero no en los supuestos de expediente de dominio (véase Resoluciones de 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 28 de abril de 2005, 7 de julio

de 2006, 11 de diciembre de 2010 y 4 de mayo de 2011), pues, en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al Juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías. Quinto: En efecto, las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los artículos 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil (RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892), 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.» La doctrina como se observa es clara respecto a que el momento de manifestar el correspondiente juicio sobre la identidad de la finca es cuando se expida la preceptiva certificación, no siendo admisible, como sin embargo ocurre en nuestro caso, que se manifiesten las dudas a posteriori, cuando nada al respecto se había reseñado. Pero es más, la misma resolución señala que de así haberse efectuado, también el procedimiento judicial podría haber resuelto las mismas, citándose para ello a los interesados, y en nuestro caso, se ha procedido a citar en el expediente administrativo a los herederos de los vendedores, e inclusive efectuó alegaciones un colindante, todo ello valorado por el juzgador en el correspondiente procedimiento».

IV

La registradora emitió informe el día 26 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; 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; 341 del Reglamento Hipotecario; 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, cuando la registradora tiene dudas de 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.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que mientras esté suficientemente razonadas las dudas del registrador respecto de la identidad de las fincas no es el marco del recurso contra su calificación el adecuado para dilucidarlas, sino la vía jurisdiccional, toda vez que constituyen una situación de hecho que no puede ser decidida en el seno del recurso gubernativo y que habrá de ser planteada por el interesado ante el juez de Primera Instancia del correspondiente partido judicial, conforme a lo dispuesto en los

artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, para que sea éste quien determine si es o no inscribible el documento presentado (cfr. Resoluciones de 18 de febrero de 2005 y 29 de abril, 15 de junio y 17 de octubre de 2006 y 17 de octubre de 2011).

3. En el presente expediente debe aplicarse la doctrina contenida en la Resolución de este Centro Directivo de fecha 29 de mayo de 2002, 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. Pero, en todo caso, 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. Conviene, ahora, hacer constar que 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. Finalmente señalar que todo este tema está muy relacionado con la necesidad de aportar la licencia administrativa o acto de conformidad (cfr. artículo 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo). 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 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 segregación. 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.

En consecuencia, 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, 11 de junio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.