

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**4917** *Resolución de 9 de abril de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Plasencia, por la que se suspende la inscripción de un expediente de dominio con finalidad inmatriculadora.*

En el recurso interpuesto por doña R. M. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Plasencia, don José Mariano Hernández Daniel, por la que se suspende la inscripción de un expediente de dominio con finalidad inmatriculadora.

##### Hechos

###### I

Mediante testimonio judicial de auto expedido el día 14 de octubre de 2014 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Plasencia, se solicitó la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad de Plasencia.

###### II

Presentado dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Plasencia con fecha 23 de diciembre de 2014, bajo el asiento número 1326, del tomo 119 del Libro Diario, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: 1.—Con el número y en la fecha que se indican fue presentado el documento de referencia en el cual se solicita la inmatriculación a favor de doña M. R. M. C. de la finca rústica sita en el paraje Los Rondillos del término municipal de Jerte que manifiestan que es la parcela 368 del Polígono 1 y se encuentra catastrada a nombre de don H. M. G. 2.—Como título de adquisición menciona la herencia de H. M. G. y Herencia de P. M. G., fallecidos el 27 de diciembre de 1988 y el 15 de noviembre de 2006 respectivamente. 3.—No se aportó ningún tipo de documentación distinta con el testimonio del auto y con fecha 12 de enero de 2015 se aportó por doña V. V. C. los datos personales de doña R. M. C. junto con su fotocopia del DNI y también por fotocopia se aportaron las escrituras de adjudicación de herencia de don H. M. G. de fecha 10 de agosto de 1998 otorgada ante el notario de Plasencia don Manuel Gómez Moro y escritura de herencia de doña M. P. M. C. otorgada ante el mismo notario el día 2 de mayo de 2007. Asimismo se acompañaba por fotocopia también la Certificación Catastral descriptiva y Gráfica de la Finca. Vistos: Art 18 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario respecto al alcance de la calificación de los registradores en los documentos judiciales. Art 3 de la Ley Hipotecaria que establece «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos...» Art 199 de la Ley Hipotecaria en relación con el 201 de la misma Ley y 272 y ss. del Reglamento Hipotecario en cuanto a los requisitos a tener en cuenta para tramitar un expediente de dominio sobre inmatriculación de fincas no inscritas. El Registrador que suscribe acuerda suspender la inmatriculación de la finca objeto de este expediente de dominio por observar los siguientes defectos: Primero: En el repetido testimonio del auto no aparece el título material de adquisición sino de una manera muy genérica «herencia de don H. y herencia de doña P...» y este requisito como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 2013 «el auto del expediente de dominio es el título formal inscribible, pero debe expresar el título material, pues en otro caso faltaría una circunstancia esencial para la inscripción que determina la validez de la misma y sus efectos.» Segundo: Con fecha 12 de enero de 2015 se ha aportado fotocopia de las escrituras de herencia,

independientemente de que conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria tal documentación debería haberse aportado no por fotocopia sino sus copias auténticas y por ello no suplirían la falta observada en el anterior defecto, no obstante examinando las mismas se observa que ni en la escritura de herencia de don H. M. G. ni en la de doña P. M. G. se incluye la finca que es objeto de inmatriculación y por ello no existe realmente un título material de adquisición que, a salvo del examen de los documentos auténticos, resultaría de la escritura de adición de herencia que deberían otorgar las herederas de doña P. M. G. Tercero: Respecto a la certificación catastral descriptiva y gráfica debe aportarse en original por aplicación igualmente de los requisitos del artículo 3 de la LH. A la vista de la documentación que se aporte para subsanar estos defectos se procederá a la nueva calificación: El asiento de presentación se proroga por 60 días desde que esta resolución sea notificada (Art 323 LH) Calificación sustitutoria: (...) Plasencia, a 12 de enero de 2015. El registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. José Mariano Hernández Daniel».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. M. C. interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 28 de enero de 2015, en base a los siguientes argumentos: «...Motivos. Primero.—Título suficiente. El Sr. registrador de la Propiedad Inmobiliaria (sic) de Plasencia califica desfavorablemente el contenido del Auto judicial en referido expediente de dominio, por considerar que en dicho auto no aparece «el título material de adquisición sino solo de una manera genérica» (sic). Entre los argumentos que aduce el Sr. registrador está el de que no se aporta ninguna documentación al Registro junto con el Auto para justificar el título y que se aportó posteriormente por una letrada fotocopias de escrituras de aceptación de herencia y certificaciones catastrales. Se dice después que para la inscripción habría de seguirse la figura de la adición de herencia entre las coherederas (...) Pues bien, a la vista de lo que alega el Sr. registrador, nos parece sorprendente que se argumente que para no inmatricular una finca en virtud de un auto judicial firme en un expediente de dominio no se han presentado ante el Registro documentos suficientes para acreditar el título de adquisición o que la descripción del título es genérica, cuando la justificación de la adquisición del dominio ha tenido lugar en un expediente de dominio judicial, que ha concluido en un Auto judicial que de forma clara y meridiana habla del título de adquisición por herencia de don H. M. C. y doña P. M. C., y cuando incluso constan los testamentos de los causante y sus certificaciones de defunción y su certificado de últimas voluntades en las escrituras de las escrituras que se acompañaron al Registro, porque los originales están en el Juzgado. Esto es, parece que el Sr. registrador del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Plasencia pretende fiscalizar la labor realizada por el poder judicial con clara inversión de la legalidad proclamada en nuestro Estado de Derecho, ya que quien controla la función registral es la función jurisdiccional y no a la inversa, y cuando es clara la doctrina de la DGRN al proclamar que el examen registral debe limitarse a aquellos aspectos funcionales del Registro, pero no en lo que afecta a motivos de fondo, ya que «Las facultades calificadoras del Registrador respecto de los documentos judiciales no le autorizan para examinar el fondo de los asuntos ni los fundamentos de las resoluciones, porque con ello invadiría las atribuciones judiciales y realizaría una revisión de los expedientes, cuya decisión es de la privativa incumbencia y responsabilidad del Juez, quien calificará las pruebas por la crítica racional, según expresamente preceptúa el artículo 201 de la repetida Ley, y al resolver declarará justificados o no los extremos comprendidos en el escrito inicial, por auto que será, en su caso, título bastante para la inscripción solicitada» (RDGRN de 25 mayo 1948). Parece también ignorar el Sr. Registrador que el Expediente de dominio para la inmatriculación registral de una finca se ha resuelto por el Auto del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Plasencia, que declara justificado el dominio de doña M. R. M. C., con D.N.I, núm (...) sobre la finca descrita en el antecedente de hecho primero de esta resolución adquirida por herencia de don H. M. G., fallecido el 27/12/1988, y por herencia de P. M. G. fallecida el 15/11/2006. Esto es, el Juzgado, después de seguir el trámite procesal reglamentario,

citación en forma de interesados, con la práctica de prueba pertinente, entre ella la documental y testifical, dicta Auto por el que declara justificado el dominio sobre por título de herencia. Hay que tener en cuenta que el Juez dicta este Auto después de haber cumplimentado una serie de pruebas: documental, testifical, y después de haber sido citados los colindantes y una heredera. Cumplidas esas pruebas, y con el informe favorable del Ministerio Fiscal, se resuelve acreditado el dominio y se ordena la inmatriculación de la finca. Es evidente que la declaración de justificación de dominio se ha hecho con todas las garantías procesales y judiciales. La resolución judicial es firme. Por tanto, el Sr. Registrador no puede entrar a valorar la labor jurisdiccional del Juzgador que, en un procedimiento tramitado conforme a Derecho, ha llegado a una conclusión que no es discutible por el Sr. Registrador, ya que ello supone excederse de sus competencias. Segundo.—El Sr. registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta que el artículo 100 del RH limita la calificación de los Registradores en los documentos expedidos por la autoridad judicial a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio a las formalidades extrínsecas y a los obstáculos que surjan del Registro. En el presente caso, es obvio que el Juzgado de Primera Instancia es competente para resolver un expediente de dominio para reanudación del tracto interrumpido, ya que está amparado en la propia Ley Hipotecaria y en su Reglamento. Asimismo, el Juzgado ha resuelto en función de lo solicitado, esto es, la inmatriculación de una finca averiguando el título y ha llegado a la conclusión que es el título de herencia. Para ello ha llevado a cabo las pruebas documentales y testificales pertinentes, y se ha citado en forma legal a los posibles perjudicados por la inscripción solicitada. Del mismo modo, se ha presentado en el Registro un testimonio judicial comprensivo del Auto, que cumple las solemnidades legales. Por otra parte, a través del expediente del dominio, el Juzgado ha desarrollado su función jurisdiccional, pues, tras la cumplimentación del expediente en rigor, el Juez ha resuelto que consta acreditado el dominio de la actora respecto de la finca en cuestión. A tal fin, son ilustrativos los Hechos segundo, tercero y cuarto, donde explicita el Juzgador el procedimiento seguido, esto es, la citación de todos los posibles interesados y la práctica de las pruebas pertinentes. Como consecuencia de todo ello, en el Fundamento de Derecho Único del Auto en cuestión que literalmente dice: «Habiéndose cumplido en la tramitación del expediente las formalidades legales, citándose en forma a todos los en él interesados y publicándose los correspondientes edictos convocando a las personas ignoradas y a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada, sin que, transcurrido el plazo de las citaciones y convocatoria, compareciera persona alguna oponiéndose a la solicitud, por el solicitante se ha acreditado mediante la prueba la adquisición del dominio de la finca que se describe en el hecho primero de esta resolución, por lo que a tenor de lo dispuesto en el artículo 609, en relación con el artículo del Código Civil, procede declarar justificado el dominio de la finca por el solicitante». Tercero.—Error de calificación del Sr. Registrador. A la luz del Auto judicial no cabe duda de que el Juzgado ha realizado una escrupulosa labor y ha llegado a la conclusión de que el título de herencia está sobradamente acreditado por lo que ordena la inmatriculación de la finca en cuestión. El Sr. Registrador titular de Plasencia, dicho sea en términos de defensa y de modo respetuoso, no puede cuestionar esta resolución y menos alegar que no aparece el título material de adquisición sino solo de una forma muy genérica. Veamos la quiebra de sus argumentos. a) En primer lugar, ya hemos dicho que está sobradamente claro que el título es por herencia, de doña P. M. G., fallecida el 15/11/2006, que a su vez la había recibido de su hermano don H. M. G., fallecido el 27/12/1988. La descripción es muy concreta. Hay que tener en cuenta que el Auto contiene el resumen de lo actuado por el Juzgado, es una síntesis de todo el procedimiento, y el Juez concluye título de herencia en virtud del art. 609 del CC. Parece ser que el Sr. Registrador quiere confundir título con documento. El título es un derecho legitimador para adquirir la propiedad, no es ningún documento, por lo que la herencia se transmite por el fallecimiento de una persona y la aceptación de su heredero. Precisamente en este caso, se había omitido esta finca en la primera escritura de partición de herencia y por eso se pretendió su inmatriculación

posteriormente. Existen testamentos incluso que acreditan la legitimidad sucesoria y que se aportan al Juzgado. Hay que tener en cuenta que la jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS de 1 de febrero de 1995), en relación con la existencia de título y modo para legitimar la adquisición del dominio, ha consagrado la espiritualización de la traditio y un fortalecimiento, por el contrario, de la causa que fue elevada a la categoría de justo título para adquirir. Si está claro que existe una traditio via herencia, que legitima la adquisición y la dota de justa causa, está sobradamente explicado el título, ya que lo que no se exige es ningún documento material. b) Por otra parte, alega el Sr. Registrador en su nota de calificación que no se han aportados al Registro los documentos que acrediten el título. Parece olvidar el Sr. Registrador que las partes no tienen que justificar con ningún documento la función realizada por el Juzgado, es ante el juez Donde debe acreditarse tal título, y así se ha hecho. Pero, incluso, ante esta petición injustificada del Sr. Registrador de la documentación que justificase el título, se le aportaron fotocopias de las escrituras que menciona el mismo en la nota de calificación. En estas escrituras constan por testimonio notarial: los testamentos de los causantes, certificados de últimas voluntades y partidas de fallecimiento. Además, que el Sr. Registrador debería conocer estos hechos pues en el Registro constan ya las anteriores inscripciones en virtud de tales herencias. Los originales, por supuesto, están en el Juzgado y han servido al Juez para resolver. c) Alega el Sr. Registrador que la nueva inmatriculación se podía hacer por adición de la herencia. Olvida o ignora el Sr. Registrador dos cosas fundamentales: Primera, la adición de herencia de una finca no inscrita no llevaría de forma automática a su inmatriculación, que es lo que se pretende. Y la segunda, es que para otorgar nueva escritura entre diferentes partes obligaría a concurrir todas al acto, y es difícil cuando se vive en distintos lugares o una parte no está interesada en ello porque no le afecta. En consecuencia, la exponente, a fin de procurar la inmatriculación, optó por el expediente de dominio, procedimiento válido y eficaz que resolvía de forma definitiva la inmatriculación de la finca. Por tanto, el argumento del Sr. Registrador de que no procede la inmatriculación por haberse descrito genéricamente el título carece de justificación, pues es claro y meridiano que se describe como herencia en el Auto. El título de herencia es claro y obedece a una causa justa, y se ampara en los artículos 609, 657 y concordantes del Código Civil. Por esta razón el Juzgador, tras la práctica de las pruebas correspondientes, decretó la procedencia y justificación del dominio y, por ende, la inmatriculación de la finca en cuestión. A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho I) Procedimiento. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes. II).-Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente, tanto en su condición de persona física, adquirente de la finca, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria. III).-Trámites. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente, que figura en el encabezamiento. IV).-Representación. Resulta de aplicación lo dispuesto, en su caso, en los artículos 1709 y ss. Código Civil, relativos al contrato de mandato. V).-Requisitos Sustantivos. A) Son de aplicación los artículos 744, ss. y concordantes del CC, sobre la herencia y adquisición hereditaria. B) Arts. 348 y ss. sobre la propiedad. C) Arts. 609 y concordantes del CC sobre formas de adquirir el dominio. D) Doctrina de la DGRyN: -Ya la añeja Resolución de 25 de mayo de 1948 declaró que «Las facultades calificadoras del registrador respecto de los documentos judiciales no le autorizan para examinar el fondo de los asuntos ni los fundamentos de las resoluciones, porque con ello invadiría las atribuciones judiciales y realizaría una revisión de los expedientes, cuya decisión es de la privativa incumbencia y responsabilidad del juez, quien calificará las pruebas por la crítica racional, según expresamente preceptúa el artículo 201 de la repetida Ley, y al resolver declarará justificados o no los extremos comprendidos en el escrito inicial, por auto que será, en su caso, título bastante para la

inscripción solicitada». -En el mismo sentido, la Resolución de 5 de julio de 1993 señala que, como establece el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, el Registrador no puede revisar la bondad intrínseca de las decisiones adoptadas por el Juez en el procedimiento seguido, ni tampoco el cumplimiento de cada uno de los trámites procedimentales específicos que la Ley establece en cada caso, si consta ya que en las actuaciones se ha hecho la debida citación a los interesados. Y en este caso consta en la resolución judicial tal citación en forma. -Como ya señalara la Resolución de 31 de diciembre de 1981, el Reglamento Hipotecario en su artículo 100, al fijar los límites de la función calificadora respecto de los documentos judiciales incluye expresamente la competencia del Juzgado o Tribunal que ordena la práctica del asiento, por lo que el examen registral debe limitarse a aquellos aspectos funcionales del Registro, pero no en lo que afecta a motivos de orden privado, por cuanto de otro modo se erigiría el Registrador en defensor de los intereses de estos, que pueden ejercitar en la forma que estimen más oportuna».

#### IV

El registrador notificó la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Plasencia, el cual emitió escrito de alegaciones con fecha 16 de febrero, y suscribió informe el día 12 de febrero de 2015, elevando el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 1216 y 1280 del Código Civil; 3, 9, 18, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 18, 33, 36, 40 y 41 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 33, 34, 51, 100, 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 71 y siguientes del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de septiembre de 2005, 16 de julio de 2007, 4 de noviembre de 2008, 8 de abril de 2010, 7 de marzo y 8 y 28 de octubre de 2011, 6 de marzo, 11 de junio y 8 de noviembre de 2012, 1 y 3 de junio y 6 de septiembre de 2013 y 23 de abril, 5 de agosto, 27 de septiembre y 15 de diciembre de 2014.

1. Es objeto de este recurso es doble: por un lado, determinar las circunstancias que debe expresar el título judicial de inmatriculación en relación al negocio adquisitivo de los promotores del expediente y, por otro, resolver acerca de la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica en este medio inmatriculador.

2. Entrando al primero de los asuntos planteados, la doctrina de este Centro Directivo ha expresado de manera reiterada que el título formal objeto de inscripción debe incluir, dentro de las limitaciones o condiciones de cada caso, todas las circunstancias descriptivas y delimitadoras de sujetos, objetos y derechos expresadas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Esta exigencia, no puede ser objeto de relajación o excepción al tratarse de un documento judicial, ya que deviene imprescindible su calificación al amparo del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, que impide la inscripción por motivos que resulten del propio Registro, dentro de los cuales se incluye la insuficiencia de los datos mínimos configuradores del asiento en relación a los titulares de los derechos, la finca objeto de la inscripción, y de los derechos, condiciones y limitaciones de los mismos. Queda claro a tenor de los artículos mencionados de la Ley y el Reglamento Hipotecarios que en toda inscripción, y máxime en la primera de ellas, ha de expresarse en su totalidad el título de adquisición de los favorecidos por dicha inscripción así como la identificación de sus causahabientes (artículo 9, apartados cuarto y quinto, de la Ley Hipotecaria y artículo 51, apartados noveno, décimo y undécimo del Reglamento Hipotecario).

En el presente caso, el testimonio del auto consigna que la finca objeto del expediente de dominio fue adquirida por su promotor «por herencia de H. M. G., fallecido el 27/12/1998 y por herencia de P. M. G. fallecida el 15/11/2006». No se expresa, ni el porcentaje, cuota o extensión del derecho adquirido de cada uno de los indicados causantes, ni tampoco el régimen de la adquisición. A la expresada relación, el registrador en su nota de calificación obsta la falta de expresión del título material de adquisición, así como la omisión de la finca objeto de inmatriculación de los documentos particionales de los indicados fallecidos.

Analizando la falta de consignación del título material de la adquisición que genera el auto del expediente de dominio a la vista de las resoluciones señalados en los «Vistos», la calificación no puede ser mantenida. La expresión del título judicial, tal y como ha sido examinada, comprende el título sustantivo de adquisición –título hereditario– así como la identidad del causante o causantes. Otras circunstancias relevantes de dicha adquisición, como la identidad o relación del adquirente con los causantes, las cuotas de adquisición en cada transmisión (para determinar una suspensión de efectos frente a terceros, como los previstos en el artículo 28 de la Ley Hipotecaria, aunque irrelevantes en este supuesto por el transcurso de los plazos en él señalados), o el propio carácter de la adquisición podrían haber supuesto verdaderos impedimentos para la inscripción, pero al no haber sido advertidos en la calificación, no pueden ser tenidos en cuenta por este Centro Directivo para resolver este recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

En relación a la no inclusión de la finca en los documentos sucesorios y particionales que luego son acompañados, aunque en mero formato fotocopia, cabe recordar que ello no puede obstar para que los interesados pudiesen justificar sus derechos sobre la misma finca a los efectos de iniciar el correspondiente expediente de dominio, y el examen de dicha circunstancia en consideración al título material aportado supone entrar en la valoración del órgano jurisdiccional a la hora de estimar justificada la pretensión del promotor del expediente, lo cual excede de la función del registrador cuando de documentos judiciales se trata, al suponer una calificación del fallo del tribunal, competencia ésta que no le corresponde valorar a tenor del ya mencionado artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

3. Entrando en la segunda de las cuestiones planteadas en el recurso, este Centro Directivo ha tenido la ocasión de pronunciarse en numerosas ocasiones sobre la necesidad de aportar certificación catastral descriptiva y gráfica en términos coincidentes a la hora de inmatricular una finca (Resoluciones de 8 de noviembre de 2012, 6 de septiembre de 2013 y 5 de agosto de 2014, entre otras muchas). Con independencia del medio inmatriculador utilizado, el artículo 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996 no alberga dudas, y exige dicha certificación plenamente coincidente, sin que ello suponga una calificación del examen judicial del título adquisitivo o de sus pronunciamientos.

Sin embargo, no debemos olvidar en este punto la existencia de un conjunto de deberes de coordinación, colaboración e interrelación entre diferentes administraciones que eviten dilaciones o duplicidades para los administrados, dentro de las cuales los registradores se incluyen entroncados en el Ministerio de Justicia, y concretadas en sus relaciones con el Catastro como registro público en los artículos referidos en los «Vistos» de la legislación del Catastro. La Resolución de 23 de abril de 2014 vino a establecer que «el registrador en su calificación no tiene necesariamente que limitarse a la pura literalidad del artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria en cuanto a los medios o elementos de calificación consistentes en los documentos presentados y en los asientos del Registro sino a su interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro como consecuencia del ámbito del procedimiento y tratamiento de datos por la imparable introducción de nuevas tecnologías que hacen insostenible esa pura literalidad del precepto, teniendo en cuenta además los principios de facilidad probatoria y proporcionalidad, así como los constitucionales de eficacia, legalidad y tutela del interés público, que permiten que tenga en cuenta el contenido de otros Registros a los que pueda acceder el registrador por razón de su cargo. Por tanto, 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, aun correspondiendo al interesado acreditar la fecha de la terminación de las obras por cualquiera de los medios que establece el artículo 20.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, si la certificación catastral aportada ofrece algunas dudas sobre un determinado dato, 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 aportada 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. Y se confirma este criterio en un ámbito, como el de coordinación del Registro de la Propiedad con el Catastro, en que el propio Texto Refundido de la Ley del Catastro prevé la necesaria colaboración y comunicación tanto de Notarios como de registradores con el Catastro y viceversa, para la mejor realización de sus respectivas funciones (artículos 18.2.º, 33.4 y 36 del Texto Refundido de la Ley de Catastro aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo), como ha ocurrido en este caso, en que es perfectamente compatible que el Notario autorizante haya incorporado a la escritura la certificación catastral obtenida por medios telemáticos con la correlativa facultad de la registradora de la Propiedad de consultar la información catastral, si la tiene a su alcance, para comprobar algunos datos que podrían aclarar la solución adecuada».

En el mismo sentido, como señalara la Resolución de 11 de junio de 2012 mediante una comunicación directa entre el Registro y otros registros públicos, el recurso podría evitarse, y con ello las consiguientes molestias a los usuarios, si el registrador antes de poner la nota, hubiese consultado directamente la información concerniente y se procurase los datos que sean necesarios para practicar la inscripción por cuanto le resultan fácilmente accesibles, pues el principio de rogación registral, en efecto, es perfectamente compatible con el reconocimiento al registrador de un principio de aportación de prueba.

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. 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 consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 9 de abril de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.