

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8288 *Resolución de 8 de abril de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los recursos interpuestos contra la negativa de la Registradora de la Propiedad nº 1 de Ourense, a inscribir un expediente de dominio y documentos posteriores que de aquel traen causa.*

En los recursos interpuestos por don S. N. V., Abogado, en nombre y representación de don A. C. B. y don L. C. P., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Ourense número 1, doña Francisca Núñez Núñez, a inscribir un expediente de dominio y documentos posteriores que de aquel traen causa.

Hechos

I

Con fecha 26 de enero de 2009 don A. C. B. presentó en el Registro de la Propiedad de Ourense número 1 escritura de declaración de obra nueva y constitución de propiedad horizontal otorgada ante el Notario de dicha capital, don José Luis García Valcárcel. Con posterioridad, el antedicho señor presentó el día 3 de marzo de 2009 los siguientes documentos: primeramente, testimonio de fecha 8 de enero de 2009 del Auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Ourense, de fecha 3 de diciembre de 2008, por el que se declaraba justificado el dominio de don A. C. B. y don L. C. P. sobre determinada finca, y escritura otorgada por doña M. A. C. S. y don L. C. P., de elevación a público de contrato privado de venta de dos elementos independientes de la propiedad horizontal anteriormente declarada.

II

Con fecha 21 de abril de 2009, la Registradora de la Propiedad número 1 de Ourense procedió a calificar conjuntamente los documentos presentados al estar conexos entre sí del tenor literal y por el orden siguiente: 1.º «Registro de la Propiedad Ourense número 1 Referencia: Expediente de dominio - Inmatriculación 153/2008 Asiento de presentación: 646/111 de 03/04/2009 Caducidad: 17/06/2009 Autoridad: Juzgado de Primera Instancia n.º 3. Ourense. Hechos Primero: Se presenta un testimonio de fecha 08/01/2009 del auto número 153/2008, de fecha 3 de diciembre de 2008, en el que se declara «justificado el dominio de don A. C. B. y don L. C. P.», sobre finca que se describe «solar al nombramiento de Puente Lebrona, de la superficie de ciento veinte metros y ochenta y siete decímetros cuadrados, que linda: Izquierda o Norte, en línea de doce metros -mas cinco para el bajo- de Peregrina Hermo; Sur, en igual línea de G. D. A.; espalda, Este, en línea de nueve metros dieciocho centímetros, propiedad de R. y A. C. B. y de su hermana A.; y frente, u Oeste, en línea de diez metros veinte centímetros, la calle Antonio Puga-Puente Lebrona.» Segundo: La referida finca no figura inscrita a nombre de persona alguna en este Registro de la Propiedad. Fundamentos de derecho Art. 276 RH, 53, apartado 7 de la Ley 13/1996, -vigente en este punto-, y Resolución D.G.R.N. de 5-01-2005, que para la inmatriculación de fincas exigen certificación catastral descriptiva y gráfica en términos coincidentes. Art 54 RH que para la inscripción de participaciones indivisas exigen hacer constar la porción ideal de cada condueño. Art- 51 y 89 y siguientes del R.H. de los que resulta la necesidad de hacer constar el carácter privativo, ganancial, o, en su caso, presuntivamente ganancial, cuando el titular sea persona casada. Se suspende la inscripción por los siguientes defectos 1.º-No aportar certificación catastral en términos coincidentes. 2.º-No indicar la proporción de cada titular. 3.º-En cuanto a la titularidad de don A. C. B., no indicar su carácter, ni poder deducirse al no expresar el auto el título de adquisición. Ourense, 21 de abril de 2009.

La Registradora. La calificación se comunica en el día de a la Autoridad correspondiente. Queda prorrogado el asiento de presentación por sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, haciéndose constar la prórroga por nota marginal. Contra la nota (...)». 2.º «Registro de la Propiedad Ourense número 1. Referencia: Escritura de declaración de obra nueva y constitución de régimen de propiedad horizontal. Protocolo 310/1.974 de 21 de enero. Autoridad: Notario de Ourense, don José Luis García Valcárcel. Asiento de presentación: 104/111 - Fecha 26/01/2.009. Prorrogado hasta: 24/04/09 Caducidad: 24/04/2.009. Hechos Primero: Se presenta escritura en la que comparecen don R. C. B., casado con doña J. S. B. y don A. C. B., casado con doña M.–L. P. L., en la que declaran como obra nueva un edificio señalado con el numero cincuenta y seis de la calle Antonio Puga, de esta capital, el cual constituyen en régimen de propiedad horizontal. Segundo: Presentado título previo –asiento 646 del Tomo 111 del Diario de Operaciones–, expediente de dominio para la inmatriculación del solar, calificado negativamente según nota de calificación de este misma fecha. En dicho expediente se declara justificado el dominio del solar a favor de don A. C. B. y don L. C. P. Fundamentos de derecho Art 18 del que resulta que el plazo de calificación es de quince días desde la inscripción del título previo. En el presente caso presentado y suspendido el título previo, se suspende la calificación del presente documento. No obstante se hace constar que en caso de despacho del título previo –expediente de dominio– procedería la suspensión de la precedente escritura por ser declarada la obra nueva y división horizontal por personas distintas de los titulares registrales. Art. 20 de la L.H. Ourense, 21 de abril de 2009. La Registradora. La calificación se comunica en el día de hoy al presentante y a la Autoridad correspondiente. Queda prorrogado el asiento de presentación por sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, haciéndose constar la prórroga por nota marginal. Contra la nota (...)».

3.º «Registro de la Propiedad Ourense número 1 Referencia: Escritura de elevación a público de documento privado de compraventa, previa aceptación de herencia. Protocolo 232/2.009 de 19 de febrero. Autoridad: Notario de Ourense, don Daniel Balboa Fernández. Asiento de presentación: 647/111 - Fecha 03/04/2.009. Hechos Primero: Se presenta escritura en la que comparecen doña M. A. C. S. y don L. C. P., por la que la primera como única heredera de don R. C. V. y doña J. S. B., sin justificación fehaciente, previa la aceptación de herencia de los causantes, juntamente con el señor C. P., ratifican y elevan a público un documento privado por ambos suscrito fechado en Ourense, el cinco de Noviembre de mil novecientos noventa y uno, liquidado del impuesto correspondiente en la Oficina Liquidadora de esta capital, el veintiuno siguiente, por la que la primera vendió al segundo por precio de quince mil veinticinco euros y treinta céntimos, confesados recibidos, las siguientes fincas pertenecientes al edificio número cincuenta y dos de la calle Antonio Puga: a).–Urbana: finca primera.–Local, sito en la planta de sótano, derecha en sentido de descenso por la escalera. Mide la superficie útil de unos cincuenta metros y cuarenta decímetros cuadrados. Linda: Norte, de Peregrina Hermo; Sur, con el local sito en esta misma planta, que constituye la finca segunda; Este, de don A. y don R. y doña A. C. B.; y Oeste, con muro de contención de tierras a la calle Antonio Puga. Linda, además, por el Sur, Este y Oeste, con caja de escaleras. Se le atribuye un porcentaje de valoración de cuatro centésimas, con relación a cien del inmueble general. Referencia catastral: 3384050NG9838N0002AZ. b).–Urbana: finca quinta.–Vivienda, tipo A, sita en la planta primera de pisos, derecha en sentido de ascenso por la escalera. Mide la superficie construida de sesenta y seis metros y veinticuatro decímetros cuadrados, siendo la útil de cincuenta un metros y treinta y tres decímetros cuadrados. Consta de los siguientes servicios y dependencias: dos dormitorios, comedor, cocina y cuarto de baño. Sus linderos son: Norte, de Peregrina Hermo; Sur, con la vivienda tipo B, sita en esta misma planta; Este, de don A., don R. y doña A. C. B.; y Oeste, la calle Antonio Puga y, en parte, con dicha vivienda tipo B ubicada en esta misma planta- Linda, además, por el Sur y Este, con caja de escaleras. Se le atribuye un porcentaje de valoración de nueve centésimas con relación a cien del inmueble general. Referencia catastral: 3384050NG9838N0005FQ. Segundo: Presentado y pendiente de despacho, calificado negativamente según nota de calificación de este misma fecha, títulos previos asientos –asiento 646 y 104 del Tomo 111

del Diario de Operaciones—, relativos al expediente de dominio para inmatriculación de solar y escritura de obra nueva y división horizontal - Fundamentos de derecho. Art. 18 del que resulta que el plazo de calificación es de quince días desde el despacho de los títulos previos. Se suspende la calificación por estar presentados y pendientes de despacho los títulos previos Ourense, 21 de abril de 2009. La Registradora. La calificación se comunica en el día de hoy al presentante y a la Autoridad correspondiente. Queda prorrogado el asiento de presentación por sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, haciéndose constar la prórroga por nota marginal. Contra la nota (...).»

III

Con fecha 27 de abril de 2009, don S. N. V., Abogado, en la representación que acredita, presentó escritura autorizada por el Notario de Ourense, José Luis García Valcárcel el 23 de Agosto de 1971, en la que don A. C. B., casado, compra una sexta parte indivisa, con carácter presuntivamente ganancial, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en cuestión. En el escrito manifestaba en relación a la nota de suspensión de la escritura de declaración de obra nueva y propiedad horizontal que la nota de suspensión no se ajustaba ni al auto de aprobación del Expediente de dominio ni a las normas de legal aplicación, en concreto al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, por lo que se veía en la necesidad de impugnar la nota de suspensión por infringir el auto de aprobación del expediente de dominio que es firme y no se puede impugnar y por violación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria que solamente exige para inscribir los títulos que se acredite previamente los derechos de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos y que en su caso todo constaba altamente (sic) acreditado en el expediente de dominio. La Registradora, visto el escrito y la documentación aportada, después de señalar que no podía entenderse el escrito presentado como recurso gubernativo pues no mencionaba expresamente, ni indicaba el órgano al que se dirigía como exigía el artículo 326 de la Ley Hipotecaria consideró con fecha 4 de mayo de 2009 subsanado el primer defecto reiterando los defectos 1 y 2, por no poderse subsanar dichos defectos con un simple escrito del presentante, ni con la escritura que se acompañaba, que no se refiere a la totalidad de la finca ni aparece reseñada por el juez como título adquisitivo. Añadía que estos defectos solo podían subsanarse o bien con diligencia judicial aclaratoria o bien a instancia de todos los interesados con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador.

Con fecha 6 de mayo de 2009 don S. N. V. presentó escrito en el que aclaraba que se tuviera interpuesto aquel escrito como recurso gubernativo (sic) o en lo procedente como recurso de reposición a sus efectos, presentado la documentación complementaria y la acreditación de su representación a solicitud de la Sra. Registradora, lo que efectúa con fecha 11 de mayo. Comunicada a la autoridad judicial la interposición del recurso y pasado el término reglamentario sin recibir alegaciones, la Registradora procedió a emitir el informe reglamentario, remitiendo seguidamente las actuaciones a este Centro directivo para su resolución. Con fecha 20 de julio de 2009 se presentó en este Centro Directivo nuevo escrito del Sr. N. V. en el que hacía extensivo el anterior recurso a los asientos de presentación 104 y 647 del Diario 111, reiterándose en sus argumentos y añadiendo la imposibilidad de aclaración solicitada al juzgado por parte de los interesados ya que este éste dictó auto de fecha 11 de junio de 2009 en el que disponía no haber lugar a la misma.

Con fecha 21 de diciembre esta Dirección General, en diligencia para mejor proveer, pidió aclaración de cuál o cuáles era la nota o notas de calificación que eran objeto de recurso, ya que de la documentación aportada a las actuaciones no era posible determinar ciertamente cuál era el motivo del mismo, acordando, al versar sobre la misma cuestión planteada, la acumulación de actuaciones. Con fecha 25 de enero de 2010, tuvo entrada en esta Dirección General, nuevo escrito del recurrente en el que reconocía que efectivamente no le constaba un segundo recurso y que toda la documentación aportada versaba sobre una sola materia que, en definitiva, era inscribir en el Registro lo aprobado por Auto firme. Por lo expuesto, reiteraba que «habiendo por formulado este escrito de

recurso gubernativo autorizado legalmente contra las resoluciones del Registro de la Propiedad número 1 de Ourense y que son: 1.º La Resolución sobre asiento de presentación 104 de fecha 26 de enero de 2009 sobre declaración de obra nueva, 2.º la segunda Resolución sobre Asiento de Presentación 646 de 3 de abril de 2009 sobre certificación catastral y 3.ª Resolución sobre asiento de presentación 647 de 3 de abril de 2009 sobre finca urbana-vivienda tipo A. Se reiteraba el fundamento jurídico del auto de 3 de diciembre de 2008 que en su parte dispositiva dice literalmente «Se declara justificado el dominio de A. C. B., mayor de edad, casado con D.ª M. L. P. L., con D.N.I. y con domicilio... y L. C. P., mayor de edad, soltero... con igual domicilio sobre la finca descrita en el hecho primero de esta resolución y firme el presente se expida testimonio del mismo con expresión de su firmeza que se entregará al solicitante para que le sirva de título para la inscripción de la referida finca en el Registro de la Propiedad» La finca en cuestión es «Solar al nombramiento de» Puente Lebrona, de la superficie de ciento veinte metros cuadrados y ochenta y siete decímetros cuadrados, que linda... En definitiva acababa por suplicar que esta Dirección General resolviera en el sentido de exigir que se cumpliera el auto del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 3 de Ourense que autorizaba las inscripciones de obra nueva, vivienda y solar y que por tanto «alce las suspensiones de las calificaciones mencionadas y proceda a las inscripciones definitivas», «anule las caducidades de los plazos de calificaciones porque se trata de actos perjudiciales debidamente recurridos» y se declare la responsabilidad de abono de daños y perjuicios causados a los recurrentes por supuestos defectos no compatibles con la orden judicial».

IV

La Registradora se reiteró en el informe emitido anteriormente y remitió las actuaciones a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18,38 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 51, 54, 90, 93, 94, 95, 98 y 100 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de esta Dirección General de 18 de enero de 2001, 16 de abril de 2003, 30 de septiembre de 2005 y 19 de febrero de 2007.

1. Se plantea en el presente recurso la cuestión de si cabe practicar la inmatriculación de una finca cuyo dominio ha quedado acreditado en el correspondiente expediente judicial instruido al efecto, sin resultar del Auto la participación indivisa que adquiere cada condueño ni el carácter privativo, ganancial o presuntivamente ganancial, con que adquirió el que consta como casado, y sin que tales extremos puedan deducirse al no resultar del expresado Auto el título de adquisición. Previa y posteriormente se presentaron otros títulos conexos con el citado expediente de dominio contra los cuales los interesados también han recurrido.

2. En primer lugar, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y 98 y 100 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos expedidos por autoridad judicial ha de limitarse a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en el que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. En este sentido, es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que si bien es cierto el deber de cumplir los Registradores las resoluciones judiciales firmes, también es su deber y potestad calificadora la de verificar que todos los documentos inscribibles que son objeto de inscripción cumplen con las exigencias del sistema registral español, partiendo de que los asientos registrales no son transcripción del acto o contrato que provoca la modificación jurídico real que accede al Registro, sino un extracto de los mismos (o como dice el artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario «expresión circunstanciada» que refleje la naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias si la hubiere, del derecho que se inscriba). Por ello, la claridad en la redacción de aquéllos es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan,

entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos «en la forma determinada por el asiento respectivo» (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Compete a la calificación registral (artículo 101 del Reglamento Hipotecario) comprobar si se expresan, con la claridad suficiente, todas las circunstancias que según la Ley y el propio Reglamento deba contener la inscripción (cfr. artículo 98 del Reglamento Hipotecario).

3. En consecuencia, la necesidad de claridad suficiente de los documentos inscribibles y la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento prescriben para los asientos, hace imprescindible que el pronunciamiento judicial esté suficientemente determinado. Por el contrario, en el Auto objeto del recurso, ni se determina el porcentaje en que adquieren los condueños, ni se determina tampoco el carácter que tiene la participación cuyo dominio se acredita al condueño casado, ni tampoco resulta el título adquisitivo que es un elemento esencial para determinar los efectos de la adquisición y, en consecuencia, de la inscripción.

4. La otra cuestión a dilucidar guarda relación con la actuación de la Registradora en cuanto a los documentos conexos o que traen causa de aquellos cuya inscripción se ha rechazado. En efecto, es evidente que, mientras no se inscriba el primer título, no puede la Registradora calificar el segundo. Así resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria que señala que el plazo de inscripción es de quince días contados desde la inscripción del título previo. Además, la calificación de los documentos ulteriores debe basarse en los títulos presentados y en los asientos del registro anteriores. Rechazada la calificación del título posterior al que está pendiente de la misma, la Registradora deberá prorrogar los asientos de presentación relativos a los títulos conexos, anteriores o posteriores, haciéndolo constar por nota al margen del asiento de presentación (cfr. artículo 111 del Reglamento Hipotecario) sin extender al pie del título nota alguna. Este es el criterio seguido por este Centro Directivo en la Resolución de 27 de abril de 2005 de la que se deduce que estando suspendido un título presentado con anterioridad y prorrogado el contradictorio o conexo posteriormente presentado, no procede extender nota de calificación negativa de estos últimos, ya que hay que esperar a que venza la prórroga por razón de los anteriores.

5. Por último, en cuanto a la reclamación de daños y perjuicios, señalar que el presente recurso gubernativo no es el cauce apropiado para resolver estos perjuicios que reclama el recurrente, ya que habrá de ser ante los Tribunales de Justicia ante quien debe formularse tal reclamación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 8 de abril de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.