

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**10713** *Resolución de 7 de marzo de 2011, 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 Calahorra, por la que se deniega la inscripción de un auto firme recaído en expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por doña M. L. A. B. F. contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Calahorra, doña María de los Ángeles Ruiz Blasco, por la que se deniega la inscripción de un Auto firme recaído en expediente de dominio.

**Hechos****I**

Con fecha 12 de enero de 2009 recae Auto del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Calahorra por el cual se declara justificado el dominio de doña M. L. A. B. F. sobre determinada finca «a excepción de lo relativo a la bodega» que se adjudica a otra persona.

**II**

Presentado testimonio de dicho Auto en el Registro de la Propiedad de Calahorra, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificada, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento del documento judicial expedido en Calahorra el día dieciséis de enero de dos mil nueve ante el Juzgado de Primera Instancia número Dos de Calahorra, resulta: A. Antecedentes de hecho: Primero. Bajo el asiento de presentación número 1358 del tomo 77 de Diario, y el número 2817 del libro de entrada del año 2010, se presenta testimonio del Auto del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Calahorra, de fecha 12 de enero de 2009, por el que en procedimiento, expediente de dominio 577/2007 seguido en el mismo, se ordena la inmatriculación de la finca que se dirá. Promovido por Doña A. B. F., se insta procedimiento para la inmatriculación de la finca que se describe como Casa con corral y bodega en Autol, (...), con una superficie cubierta de 113 m<sup>2</sup>. Se dice que la finca se haya inscrita a nombre de la demandante y que la bodega se la adjudicó Doña N. B. P., ya fallecida. Se acompaña certificación catastral expedida el catorce de septiembre de dos mil diez de la que resulta que al finca se encuentra catastrada a nombre de Doña A. B. F. –si bien integrada en división horizontal–. Se deniega la inscripción del referido auto por los siguientes: B. Fundamentos de Derecho: Como se deduce del propio documento la finca no pertenece en propiedad exclusivamente a la demandante, sino que parte de la finca –la bodega– según se señala en el mismo, es de la propiedad de doña M. N. B. P. –ya fallecida– que no ha sido parte en el expediente ni tampoco sus causahabientes. Formando la finca una unidad integrada por elementos pertenecientes a dos distintos propietarios, deberían ser ambos los promovientes del mismo con el fin de determinar las porciones ideales que les corresponden, o las porciones determinadas en pro de que la finca se encuentre dividida en régimen de propiedad horizontal u otra comunidad especial. Si bien es cierto que la legislación no exige la previa inscripción del título constitutivo de una comunidad especial, para poder inscribir el derecho de uno de los copropietarios, no lo es menos que en este caso no queda definido el régimen de comunidad existente ni las normas que lo regulan, tampoco la cuota ideal que corresponde al recurrente en la total finca al no aparecer como promoviente ni demandado en el procedimiento oportuno la otra titular de al finca, Todo ello impide tener por cumplido el principio de especialidad. De otro lado para la inmatriculación de una finca deberá acompañarse certificado catastral descriptivo y gráfico a nombre del transmitente o

adquirente, en términos totalmente coincidentes con la descripción de la finca en el título. Es necesario además hacer constar el domicilio y DNI/NIF de la recurrente. Todo ello de acuerdo con los artículos 7, 8, 9 y 21 de la Ley Hipotecaria: 51, 54 y 298 del Reglamento Hipotecario y Resolución de la Dirección General de los Registros 24-01-2004. C. Consecuencias jurídicas inmediatas de dicha suspensión en relación con el procedimiento registral motivado por el asiento de presentación 1359 del tomo 77 de Diario: i. Esta calificación provoca la prórroga automática del asiento de presentación referido y de todos los que de él traigan causa, y ello conforme los artículos 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946. ii. No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable pues la misma no ha sido solicitada iii. Se hace constar el derecho reconocido a los interesados para instar la intervención de un Registrador sustituto de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. D. Contra la presente (...) Calahorra, a 28 de Octubre de dos mil diez. La Registradora, (firma ilegible). Fdo.: María de los Ángeles Ruiz Blasco».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. L. A. B. F. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 29 de noviembre de 2010, en base entre otros a los siguientes argumentos: primero, que se trata de un Auto judicial; segundo, que se ha obtenido certificación catastral de la que resultan las diferentes partes de la finca; y, tercero, que considera bastante la documentación presentada de conformidad con los artículos 7, 8, 9 y 21 de la Ley Hipotecaria.

### IV

La Registradora emitió informe el día 22 de diciembre de 2010 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 3, 7, 8, 9, 18, 19 bis, 21, 199, 200, 201, 202 y 322 a 328 de la Ley Hipotecaria; 206 y 207 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de julio de 1998, 3 de febrero de 2004, 15 de septiembre de 2009, y 8 de abril, y 16 y 23 de diciembre de 2010.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de un Auto judicial por el que se declara, en un expediente de dominio de inmatriculación, la titularidad de una determinada persona sobre una finca, a excepción de la bodega existente en la misma, cuyo dominio se declara perteneciente a otra persona que no ha intervenido como promotora en la tramitación del expediente. De los datos de la certificación catastral aportada resulta que la finca pertenece a diversas personas, en un régimen jurídico que puede ser de división horizontal o de otra naturaleza y que no está previamente inscrito en el Registro. La Registradora, admitiendo que la Ley no exige la previa inscripción del título constitutivo de una comunidad especial para llevar a cabo inscripción del derecho de uno de los copropietarios, señala como defecto la falta de definición del régimen de comunidad a que está sometido el derecho de la interesada. Asimismo señala la falta de total coincidencia entre la certificación catastral aportada y los datos del título y la falta de expresión del DNI/NIF de la recurrente. Por la recurrente se señala que a su juicio ha de ser bastante con la documentación aportada y que los cotitulares deben entenderse citados por edictos.

Se deben analizar, por tanto, tres cuestiones: primera, el régimen de comunidad y la necesidad o no de especificar el mismo y dar intervención a los cotitulares; segunda, la concordancia entre el título y la certificación catastral aportada; y tercera, si es o no necesario expresar el DNI/NIF en el documento.

2. Sobre la primera de las cuestiones, debe tenerse en cuenta que este Centro Directivo ya resolvió en un supuesto de expediente de dominio la necesidad de determinar la cuota perteneciente al cotitular cuyo derecho se declaraba. En efecto, como se dijo en

la Resolución 3 de febrero de 2004 «la concurrencia en la titularidad debe determinarse, y en el caso de que se trate de condominio, deberá expresarse la cuota ideal correspondiente a cada condómino». En el mismo sentido, la Resolución de 8 de abril de 2010, resolvió «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».

Si no se tratara de un supuesto de copropiedad ordinaria y lo que existiera fuera una propiedad horizontal entre el elemento cuya inmatriculación se solicita y la bodega que se dice perteneciente a otra persona, debería aclararse la cuota de participación en los elementos comunes y demás elementos esenciales en la determinación de esta propiedad especial. Si lo que existiera fuera una medianería u otra forma especial de organización de la comunidad (casas empotradas o engalabernos, a la que se refirieron las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de julio de 1998 y 15 de septiembre de 2009), debería igualmente determinarse ese régimen. En definitiva, con los datos obrantes en el testimonio del Auto aprobatorio del expediente de dominio no es posible practicar la inmatriculación, so pena de que se resienta el principio de determinación registral que exige la clara determinación de los derechos inscritos.

3. Respecto a la concordancia entre el título y la certificación catastral aportada, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (por todas y entre las más recientes, Resoluciones de 16 y 23 de diciembre de 2010) la necesidad de aportar certificación catastral coincidente con el título para la práctica de la inmatriculación, sin admitir discrepancias por pequeñas que éstas sean, lo cual es aplicable igualmente al caso de los expedientes de dominio.

4. En cuanto a la tercera de las cuestiones, debemos partir de la necesidad de que en los documentos judiciales que vayan a producir cualquier inscripción consten todas las circunstancias personales necesarias para la extensión de la inscripción en cuestión (Resolución de 15 de diciembre de 2010). Entre ellas, el artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario exige la expresión del DNI/NIF, circunstancia cuya falta debe subsanarse oportunamente.

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, 7 de marzo de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.