

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7756 *Resolución de 22 de mayo de 2014, 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 Navalmoral de la Mata, por la que se suspende la inscripción de una sentencia en la que se ordena una rectificación registral.*

En el recurso interpuesto por don Ángel M. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Navalmoral de la Mata, doña María Purificación Pascual Rincón, por la que se suspende la inscripción de una sentencia en la que se ordena una rectificación registral.

Hechos

I

Mediante sentencia dictada por doña Argentina Álvarez Rodríguez, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Navalmoral de la Mata, se acordó: «A) Declarar que doña María del Carmen M. C. y su hermano don Luciano Emilio M. C. son los únicos titulares de la siguiente finca rústica: «Finca rústica, terreno de regadío, al sitio del Calvario, que linda al norte con J. M. (finca número 19); sur, con camino de (...); este, con camino (...); y oeste, con E. C. A. (finca número 21). Tiene una extensión superficial de una hectárea, cuarenta y tres áreas y sesenta centiáreas. Es la finca número 22, del polígono 4, del plano general de Peraleda de la Mata. Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata, al tomo (...), libro (...), folio (...), finca (...), inscripción 1.ª» B) Ordenar la rectificación de la inscripción registral de dicha finca a nombre de doña María del Carmen M. C. y don Luciano Emilio M. C.; cancelando la existente a nombre de doña L. C. A.».

II

Presentado testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado y examinado el documento presentado en este Registro a las 09:15 horas del día 22/01/2014, bajo el asiento 486 del Diario 90, autorizado por el Notario Juzgado 1.ª Inst. n.º 1 – Navalmoral de Navalmoral de la Mata, número 163/2011 de protocolo, de fecha 11/12/2013, por el registrador de la Propiedad que suscribe, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y artículos 98 a 100 de su Reglamento, suspende la inscripción del mismo, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Del Registro resulta inscrita la finca a nombre de doña L. C. A., a quien le fue adjudicada en el acta de reorganización de la propiedad de la zona de Peraleda de la Mata, protocolizada por acta de fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos setenta y dos por el Notario de Navalmoral de la Mata, don Valero Soler Marzo, que causó la inscripción primera y única de la finca registral número 4.223, obrante al folio 88 del tomo 675 del archivo, libro 48 del Ayuntamiento de Peraleda de la Mata, y cuya titularidad está protegida por la fe pública registral, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario el Registrador calificar bajo su responsabilidad en los documentos judiciales, los obstáculos que puedan surgir del Registro. En el mandamiento que precede, de acuerdo con lo dispuesto en la sentencia que en el mismo se inserta, se ordena la rectificación del citado asiento registral en cuanto a la titularidad contradictoria resultante de la sentencia, que declara como únicos titulares de la finca a doña María del Carmen M. C. y su hermano don Luciano Emilio M. C., pero sin determinar

por qué título. Existiendo en consecuencia un obstáculo a la rectificación registral solicitada, al no precisar el título por el que su madre, doña D. E. C. A., había adquirido la finca (artículo 51.10 de la L.H. y Resol. de 17/01/2003). Por otro lado en ningún momento se declara la nulidad del título de concentración parcelaria. En el proceso de concentración parcelaria dona L. aporta una finca y por el procedimiento de subrogación real se le adjudica otra, titularidad que queda bajo la salvaguardia de los tribunales (Art. 1.3 de la Ley Hipotecaria) y protegida por la fe pública registral (artículo 34 de dicha Ley). Esta titularidad en ningún momento de la sentencia es declarada nula. Las situaciones jurídico reales inscritas en virtud de resolución administrativa pueden ser modificadas por nueva resolución de la administración que anule o altere la anterior (Resol. 22/06/1989). Tampoco se hace constar en el documento calificado las circunstancias personales de los titulares declarados de la finca ni la participación en que resultan dueños de la misma; y en su caso, el carácter ganancial o privativo de tales derechos (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento). Contra esta calificación (...) (falta lugar, fecha y firma de la nota de calificación)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Ángel M. C. interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 6 de marzo de 2014, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «(...) 1.–Primer motivo de denegación de la inscripción: Que el mandamiento remitido al Registro no determina el título por el que se declara propietarios de la finca litigiosa a don Luciano y doña María del Carmen M. C. La denegación en este punto se realiza en base al art. 51.10 de la L.H. El citado precepto, en el apartado citado, exige que en la inscripción se haga constar el hecho de practicarse la inscripción; la persona a cuyo favor se practica, el título de su adquisición y el derecho que se inscribe. Todos estos requisitos se contienen en el Sentencia dictada y que se recogen en el mandamiento judicial para su inscripción, siendo precisamente dicha sentencia el título por el que se declara propietarios a los hermanos M. C. Si la Resolución judicial establece la titularidad de los hermanos M. C. sobre la finca litigiosa no se les puede exigir ningún otro título, pues la Resolución judicial es título suficiente y bastante, ya que a tenor de art. 100 de Reglamento Hipotecario la calificación de los Registradores de los documentos expedidos por la Autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, y a los obstáculos que surjan del Registro. 2.–Segundo motivo de denegación de la inscripción: No declararse la nulidad del título de concentración parcelaria. Entendemos no es necesaria tal declaración de nulidad del título de concentración parcelaria, y ello por dos razones, a saber, a).–Por cuanto la Sentencia dictada por el Juzgado declara la titularidad de los hermanos M. C. y ordena la rectificación de la inscripción registral contraria a dicha titularidad y practicada con base en el título de concentración parcelaria, pero ello no determina la nulidad de dicho título, sino que el mismo es erróneo. b).–Por cuanto la inscripción practicada a favor de doña L. C. no puede gozar de la protección del art. 34 de la L.H., ni para sí ni para sus herederos, por cuanto nunca llegó a adquirir la finca ya que en el momento de la supuesta adquisición (otorgamiento de la escritura de concentración parcelaria) hacía seis años que había fallecido. 3.–Tercer motivo de denegación de la inscripción: No hacer constar en el documento las circunstancias personales de los titulares declarados de las fincas (hermanos M. C.) ni la participación en que resultan dueños de la misma, ni el carácter (ganancial o privativo) con el que adquieren.–Las circunstancias personales de los titulares declarados, así como la participación de la que resultan dueños de la finca y el carácter con el que adquieren, constan en los Autos dictados por el Juzgado núm. 2 de Naval Moral de la Mata, que fueron presentados en su momento en el Registro de la Propiedad (...); siendo además evidente que adquieren a título privativo pues la finca procede de su madre; y la participación de cada uno en la propiedad es del 50 % indiviso. Tercero.–Por último señalar que la inscripción ordenada por el Juzgado no perjudica a

terceros y lo único que viene es a restituir el orden jurídico, acomodando la realidad formal a la realidad material».

IV

La registradora emitió informe el día 19 de marzo de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 34 y 40 de la Ley Hipotecaria; 51 y 54 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de noviembre de 2008; 15 de julio de 2010; 28 de septiembre de 2011, y 11 de mayo de 2012.

1. Se debate en este recurso la posibilidad o no de la inscripción en el Registro de la Propiedad de una sentencia por la que se declara la titularidad de una finca a favor de dos personas determinadas y en la que se ordena la rectificación de la inscripción registral de dicha finca. Los defectos alegados por la registradora son tres: Primero, no especificarse en la sentencia el título de adquisición; segundo, no declararse la nulidad del título que motivó la inscripción vigente; y, tercero, no expresarse las circunstancias personales de los titulares declarados de la finca, ni la participación en que resultan dueños de la misma y en su caso, el carácter ganancial o privativo de tales derechos.

2. El primer defecto debe ser confirmado. En efecto, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos») no basta, para obtener la inscripción de una sentencia, que se haga constar en ella que procede estimar la demanda declarativa del dominio, sino que debe concretarse cuál es el modo de adquirir y –si es por la doctrina del título y el modo– el título por el que el actor adquirió su derecho.

En el Registro se inscriben actos o contratos de trascendencia real (cfr. artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria), siendo distinta la protección que el ordenamiento jurídico atribuye al derecho inscrito según que la adquisición se haya realizado a título oneroso o gratuito (cfr. artículos 1297 del Código Civil y 34 de la Ley Hipotecaria). Pero no es el único modo de adquirir la propiedad y demás derechos reales, sino que caben otros (cfr. artículo 609 del Código Civil) entre ellos el de la usucapión, que a su vez tiene distintos efectos según sean secundum tabulas o contra tabulas, ordinaria o extraordinaria (cfr. artículos 35 y 36 Ley Hipotecaria).

La especificación de este título es así requisito necesario exigido por el principio de determinación registral (cfr. artículo 51.11 del Reglamento Hipotecario).

Ciertamente, del fundamento de Derecho tercero de la sentencia parece deducirse que la adquisición es por usucapión extraordinaria, pero en el fallo de la sentencia no se contiene un pronunciamiento expreso sobre esta circunstancia (cfr. Resolución 11 de mayo de 2012).

De la referencia a la posesión pacífica y continuada contenida en los pronunciamientos de la sentencia podría inferirse que el fundamento de la sentencia es la consumación de la prescripción adquisitiva, pero a efectos registrales el principio de rogación impide a la registradora deducir el título material de adquisición, el cual debe expresarse en el título formal presentado a inscribir.

3. El segundo defecto debe ser revocado. La rectificación de un asiento no tiene por qué venir derivada tan sólo de la nulidad del título inscrito. Del apartado d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria se deduce que la inexactitud registral puede venir determinada no sólo por falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, sino por cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, exigiendo dicho precepto, que la rectificación se verifique con el consentimiento del titular o, en su defecto, por resolución judicial, que es lo ocurrido en el presente expediente.

4. El tercer defecto sin embargo ha de ser también confirmado. La regla novena del artículo 51 del Reglamento Hipotecario determina que «la persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas: a) 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».

Por su parte, el artículo 54.1 del Reglamento Hipotecario exige que las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisen la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente.

Por lo que deben subsanarse en el título presentado los defectos observados.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en cuanto al segundo defecto y confirmarla desestimando el recurso en cuanto a los defectos primero y tercero.

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, 22 de mayo de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.