

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11697 *Resolución de 21 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Málaga n.º 8, por la que se suspende la inscripción de un expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por don D. A. R., procurador de los tribunales, en nombre y representación de don J. S. M., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Málaga número 8, doña Almudena Souviron de la Macorra, por la que se suspende la inscripción de un expediente de dominio.

Hechos

I

En auto número 22/11 dictado con fecha 25 de enero de 2012 en sede de procedimiento expediente de dominio, inmatriculación 274/2010 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Málaga se declara justificado el dominio de determinada finca a favor de don J. S. M. Con fecha 22 de enero de 2013 se dicta adición al citado auto en la que se señala que el expediente tiene por objeto la inmatriculación de una finca previa segregación de la número 43.839, que el dominio a favor de don J. S. M. es para su sociedad de gananciales con doña A. T. V. y que se trata de una vivienda de una sola planta.

II

Presentados testimonios de la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Málaga número 8 fueron objeto de una primera calificación con fecha 11 de junio de 2014, aportándose posteriormente diversa documentación, siendo objeto de una nueva calificación en los siguientes términos: «Calificado nuevamente el precedente testimonio expedido en Málaga el día veintisiete de febrero del año dos mil doce por doña M. A. M. R., secretaria del Juzgado de Primera Instancia número nueve de Málaga del auto firme número 22/11 dictado el veinticuatro de enero del año dos mil doce por doña Isabel Gómez Bermúdez, magistrada-juez del mencionado Juzgado, relativo al procedimiento: expediente de dominio; inmatriculación 274/2010 a instancia de don J. S. M., con D.N.I. (...); que acompañado de una adición al citado auto, de fecha veintitrés de enero del año dos mil trece; de instancia suscrita en Málaga el diecinueve de mayo de dos mil catorce; y, que fue retirado por su presentante y devuelto el día veinticinco de junio de dos mil catorce, en unión del traslado expedido el seis de noviembre del año dos mil trece por la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, donde se inserta la Resolución de la declaración de la obra en situación de asimilación a fuera de ordenación de la casa sita en calle (...), dictada por el Alcalde-Presidente del Consejo Rector de la citada Gerencia, P.D. el Vicepresidente, con fecha diecisiete de octubre del año dos mil trece; de certificación expedida el veinticuatro de octubre del año dos mil trece por V. G. C., secretario general del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga; y de la Licencia de Parcelación L.P. 290/2013, para segregar una parcela de cuatrocientos cuarenta y nueve metros noventa y ocho decímetros cuadrados de superficie –que alberga una edificación de doscientos cuarenta metros treinta y siete decímetros cuadrados de superficie desarrollados en dos alturas, baja y primera–, situada en el número (...), concedida en virtud de resolución dictada el once de diciembre de dos mil trece por el señor Coordinador General de Urbanismo y Vivienda y Gerente Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excelentísimo

Ayuntamiento de Málaga; y, tras examinar los antecedentes del Registro, el registrador que suscribe, en el día de hoy, suspende la inscripción de un solar con una superficie de cuatrocientos cuarenta y seis metros cuadrados, sito en la calle (...) de Málaga, con una superficie construida de doscientos treinta metros cuadrados, a favor de don J. S. M., con D.N.I. (...), mayor de edad, casado con doña A. T. V. para su sociedad de gananciales, por los defectos en principio subsanables siguientes: Primero: Al tratarse de expediente de dominio para reanudación del tracto sucesivo interrumpido según resulta de la adición al auto de fecha veintitrés de enero del año dos mil trece, no consta la citación a los titulares registrales, así como la forma en que se practicaron dichas citaciones de conformidad con la regla tercera del artículo doscientos uno, artículo doscientos dos de la Ley Hipotecaria y artículos doscientos setenta y siete y doscientos ochenta y seis del Reglamento Hipotecario.–Segundo: No acordarse la cancelación de la inscripción contradictoria en cuanto a la superficie respecto de la cual se declara justificado el dominio de conformidad con el artículo doscientos ochenta y seis del Reglamento Hipotecario.–Tercero: En relación a la edificación existente en la finca, la descripción de la misma que consta en la documentación aportada no es coincidente con la que resulta del título, testimonio expedido el día veintisiete de Febrero del año dos mil doce por doña M. A. M. R., Secretaria del Juzgado de Primera Instancia número Nueve de Málaga del auto firme número 22/11 dictado el veinticuatro de Enero del año dos mil doce por doña Isabel Gómez Bermúdez, Magistrada-Juez del mencionado Juzgado, toda vez que en dicho auto se establece que el solar tiene una superficie construida de doscientos treinta metros cuadrados, destinada a su vivienda sita en calle (...), y en la adición al mismo de fecha veintitrés de Enero del año dos mil trece, extendida por la citada Secretaria Judicial, se hace constar que según la documentación obrante en autos, se trata de una vivienda de una sola planta; y en la documentación aportada -Licencia de parcelación, resolución dictada por el Alcalde-Presidente del Consejo Rector de la citada Gerencia, P.D. el Vicepresidente, con fecha diecisiete de Octubre del año dos mil trece y certificación expedida el veinticuatro de Octubre del año dos mil trece por V. G. C., Secretario General del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga-, se describe el inmueble con una superficie construida de doscientos cuarenta metros treinta y siete decímetros cuadrados, vivienda principal en planta baja de ciento diez metros cincuenta y ocho decímetros cuadrados y planta alta de sesenta y nueve metros sesenta y nueve decímetros cuadrados, y un almacén-trastero de dos alturas de treinta metros cinco decímetros cuadrados de superficie cada una.–Todo ello, de conformidad con el artículo cuarenta y cinco, artículo cuarenta y seis, artículo cuarenta y nueve, artículo cincuenta y artículo cincuenta y dos del Real Decreto 1.093/97, de cuatro de Julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza urbanística, artículo ciento setenta y seis de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y artículo veintisiete del Real Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y artículo veinte del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, modificado por el Real Decreto Ley, 8/2011, de uno de Julio, que exigen que para la inscripción de una obra nueva por antigüedad, se acompañe certificación expedida por el Ayuntamiento o del Técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.–Cuarto: No acreditarse la constitución y vigencia del seguro de garantía decenal a que se refiere la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, salvo que se trate de auto promotor individual de una única vivienda para uso propio de conformidad a la disposición adicional segunda de la referida Ley, o en su caso, que se trate de edificación terminada en su totalidad con anterioridad a la entrada en vigor de la ley de Ordenación de la Edificación, la cual entró en vigor el seis de Mayo del año dos mil; toda vez que según resulta de la resolución dictada el diecisiete de Octubre del año dos mil trece, por el Alcalde-Presidente del Consejo Rector de la mencionada Gerencia, P.D. el

Vicepresidente, antes citada, resulta que según la visita de inspección el inmueble sito en calle (...), tiene una antigüedad superior a cinco años, y según el certificado visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, suscrito por el Arquitecto don G. H. B., establece que la antigüedad puede datarse en más de seis años.—No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado.—Contra el anterior acuerdo (...) Málaga, a dieciséis de julio del año dos mil catorce.—El registrador (firma ilegible) Fdº: Almudena Souviron de la Macorra».

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. A. R. procurador de los tribunales, en nombre y representación de don J. S. M., lo que acredita debidamente, interpone recurso mediante escrito de fecha 25 de julio de 2014 en el que resumidamente expone: Hechos: A) Con fecha 5 de febrero de 2010, don J. S. M. promovió expediente de dominio para la inmatriculación de finca. En dicho escrito, se acompañaban todos los documentos que exige la Ley Hipotecaria para dicho tipo de expediente; B) Con fecha 25 de enero de 2012, se dictó auto que ha devengado firme por el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Málaga en el que se declaran justificados los extremos a que se refiere el escrito inicial y en consecuencia se acuerda la inscripción del dominio de la finca a favor de don J. S. M. expidiéndose testimonio literal de la citada resolución una vez hubo alcanzado firmeza, y C) El Juzgado tuvo que ponderar entre las dos afirmaciones existentes en la certificación registral que es obligatorio acompañar al escrito inicial del expediente: entre que la finca objeto del mismo debe seguirse como inmatriculación, o atender la certificación registral expedida cuando dice que «la misma parece formar parte de la que es en el Registro la finca nº 43.839», decidiendo su señoría que debía seguirse expediente de dominio inmatriculador. Fundamentos de Derecho: Reproduce el recurrente los artículos 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, afirmando que cada clase de expediente de dominio tiene sus reglas procedimentales propias. Mantiene que mezclar los requisitos legales de los procedimientos que se tramitan como expedientes de dominio, teniendo en cuenta que cada procedimiento tiene sus normas específicas, provoca «impasse» (voz francesa que significa «situación de difícil o imposible resolución, o en la que no se produce ningún avance»). Invoca el artículo 247.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece el respeto a las reglas de la buena fe procesal. A continuación reproduce el apartado primero del artículo 214 de la Ley de Enjuiciamiento Civil afirmando que es reiterada la doctrina del Tribunal Constitucional sobre el derecho a la intangibilidad, invariabilidad o inmodificabilidad de las resoluciones judiciales como vertientes del derecho a la tutela judicial efectiva y señala diversas Sentencias de dicho Tribunal. Por último, transcribe el artículo 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, y concluye solicitando la revocación de la nota de calificación y la inscripción del expediente con la consideración de inmatriculación de finca.

IV

La registradora de la Propiedad de Málaga número 8, doña Almudena Souviron de la Macorra, emite su informe con fecha 7 de agosto de 2014 manteniendo íntegramente su calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 9, 18, 40, 79, 200, 201, 202 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 100, 272, 285 y 286 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de mayo, 6 de julio y 24 de noviembre de 1987, 3 de junio de 1989 y 30 de septiembre de 1991; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de marzo de 1979, 29 de agosto de 1983, 24 de enero de 1994, 29 de mayo de 2000, 18 de enero, 10 de mayo, 2 de octubre y 9 de diciembre

de 2001, 4 de octubre de 2004, 8 de enero de 2005, 16 de marzo de 2006, 9 y 17 de septiembre de 2009, 8 de octubre de 2011, 13 de noviembre de 2012, 3 y 11 de junio de 2013 y 12 de febrero y 30 de abril de 2014.

1. Del contenido del escrito mediante el que se interpone el presente recurso únicamente se cuestiona por el recurrente si el procedimiento adecuado para obtener el acceso al Registro de determinada finca es el expediente de dominio para inmatriculación o el de reanudación de tracto. En consecuencia con lo anterior, en el primero de los casos el documento no adolecería de los dos primeros defectos contenidos en la nota de calificación referentes a la necesaria citación al titular registral y a la necesidad de ordenar la cancelación de las inscripciones contradictorias. Nada se dice respecto al resto de los defectos observados por lo que debe considerarse que el recurso se circunscribe a los anteriormente señalados.

2. Son datos a tener en cuenta en el presente recurso los siguientes:

– En auto número 22/11 dictado con fecha 25 de enero de 2012 en sede de procedimiento expediente de dominio, inmatriculación 274/2010 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Málaga se declara justificado el dominio de determinada finca a favor de don J. S. M.

– Presentado en su día en el Registro de la Propiedad de Málaga número 8, fue objeto de calificación negativa toda vez que no podía determinarse el tipo de expediente de dominio que se había tramitado ya que si bien del citado documento resultaba que se había seguido procedimiento para la inmatriculación de la finca en el Registro de la Propiedad, se hacía constar por otra parte que la finca, al parecer formaba parte de la registral 43.839. Dicha sospecha derivaba a su vez de la certificación registral incorporada al expediente, en la que se hacía constar que si bien con la descripción facilitada no figuraba inscrita finca alguna, podría formar parte de la citada registral, teniendo además dicha finca pendientes de inscripción numerosos asientos relativos en su mayoría a procedimientos judiciales por los que se pretendía la inscripción, previa segregación, de diversas parcelas procedentes de la misma finca.

– Con fecha 22 de enero de 2013 se dicta adición al citado auto en la que se señala que el expediente tiene por objeto la inmatriculación de una finca previa segregación de la número 43.839, que el dominio a favor de don J. S. M. es para su sociedad de gananciales con doña A. T.V. y que se trata de una vivienda de una sola planta.

3. Como ha señalado reiteradamente esta Dirección General no corresponde el registrador entrar a examinar los fundamentos de la decisión judicial, debiendo cumplir las resoluciones judiciales que sean firmes o ejecutables de acuerdo con las leyes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). No puede pues cuestionar los motivos por los que el juzgador toma la decisión en orden a determinar qué tipo de procedimiento judicial se ha desarrollado.

Ahora bien, el registrador es competente para calificar la congruencia de la resolución judicial con el procedimiento seguido (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario) a efectos de su acceso a los asientos registrales.

Y en este caso se da tal congruencia, dado que el expediente de reanudación de tracto debe circunscribirse a acreditar la adquisición en los supuestos de interrupción del mismo, lo que se ha producido en el supuesto de hecho de este expediente, ya que al contrario de lo que afirma el recurrente, la finca consta inscrita.

En el supuesto de hecho de este recurso, queda constatado que existió duda en cuanto a la clase o categoría de expediente de dominio seguido para concluir con la resolución favorable al promotor, puesto que inicialmente se aludía a expediente para inmatriculación, (si bien se recogía lo expresado en la certificación registral en cuanto a la posible procedencia de la finca de otra inscrita), para posteriormente especificarse en la adición que se trata de expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo

pues no puede entenderse de otra forma, pese a su falta de precisión, la expresión «el auto nº 22/11 tiene por objeto la inmatriculación de una finca descrita en el hecho primero, previa segregación de la nº 43.839».

En efecto, al proceder la parcela cuya inmatriculación se pretende de una finca registral no puede sostenerse que el hecho de que en su día no se inscribieran la modificación operada por la segregación y las sucesivas transmisiones de la finca segregada, permita la inmatriculación de ésta, considerando que accede por primera vez al Registro, cuando consta inscrita la finca matriz de procedencia en cuya superficie, lógicamente, se integra la de la nueva parcela formada por segregación, y, en consecuencia, no puede practicarse la inscripción sin tener en cuenta los demás pronunciamientos del Registro en cuanto a la titularidad y cargas de la citada finca matriz y sin que se acrediten cumplidos los requisitos propios del expediente de dominio para la reanudación del tracto. Y en este sentido la adición complementaria del auto, no hace sino aclarar y especificar que éste ha sido el tipo de expediente que se ha seguido, que dadas las circunstancias antes expuestas, es el procedente.

En este sentido, el Tribunal Supremo tiene declarado que los expedientes de dominio son procedimientos especiales dirigidos al exclusivo efecto de habilitar el título de dominio al que no lo tenga (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 1910), de manera que su única finalidad es declarar que hubo un acto o causa idónea para la adquisición (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1919). En definitiva, la finalidad del expediente de dominio, es la de posibilitar la inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna o la reanudación del tracto sucesivo interrumpido cuando dichas fincas consten previamente inscritas (Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de marzo de 1996), como es el caso.

4. Sentado lo anterior, no cabe sino confirmar los defectos señalados en la nota de calificación. En cuanto al primero de ellos, como ha señalado reiteradamente esta Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia «erga omnes» de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española, abarca no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión, de forma que en el expediente de dominio para la reanudación del tracto, al haber de cancelarse la inscripción a favor del titular registral, debe resultar el cumplimiento de los trámites legalmente previstos en cuanto a la forma de citación del titular registral y sus causahabientes.

En el presente caso, a pesar de que el auto afirma, en su razonamiento jurídico único, que en la tramitación del expediente se ha observado lo preceptuado en el artículo 201 regla 3ª de la Ley Hipotecaria. En este contexto, añade la resolución calificada que se han observado los preceptos contenidos en el artículo 274 del Reglamento Hipotecario, pero no que, como consecuencia de la adición aclarando el procedimiento seguido en los términos antes reseñados, se haya cumplido con lo exigido en el artículo 285 del Reglamento Hipotecario, específico para el expediente de reanudación de tracto. En efecto, en el auto se alude expresamente a la citación de las personas de quienes procede la finca, de los colindantes, del titular catastral y de las personas ignoradas, pero nada se dice sobre el llamamiento al titular registral y, sobre todo en el presente expediente, cuando dicho titular difiere del transmitente del bien.

5. En cuanto al segundo defecto de la nota de calificación, el auto judicial por el que se resuelve un expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido debe contener expresamente el pronunciamiento de cancelación de las inscripciones contradictorias. Esta cuestión formal ya ha sido tratada por este Centro Directivo en anteriores ocasiones y su solución viene impuesta por la normativa hipotecaria vigente sobre esta cuestión, en particular en el artículo 286 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido es importante distinguir dos aspectos relevantes: que una cosa es que el ejercicio de una acción contradictoria del dominio que figura inscrito a nombre de

otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar específicamente la nulidad o cancelación de los asientos contradictorios vigentes, pueda llevar implícita dicha petición, y otra muy distinta que el auto judicial que ha de resolver el expediente no deba cumplir todas las manifestaciones y requisitos formales y sustantivos exigidos por la normativa aplicable al procedimiento. En la manifestación o mandato judicial de proceder a la cancelación de determinados asientos registrales, la necesidad de adecuación del auto judicial a la normativa aplicable al procedimiento se hace, si cabe, más indispensable. En otro caso, la salvaguardia judicial de los asientos registrales que el artículo 1 de la Ley Hipotecaria consagra quedaría relativizada, en clara merma de la seguridad jurídica.

Dicho requisito se justifica porque hay un salto en el tracto sucesivo, y no una sucesión de titularidades, como así dispone el último párrafo del artículo 285 del Reglamento Hipotecario, dado que no se puede exigir a quien promueve el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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