

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 3660** *Resolución de 21 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4, por la que se deniega la expedición de certificación en expediente de inmatriculación de finca.*

En el recurso interpuesto por don José Antonio Riera Álvarez, notario de Araucas, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, don José Antonio Utrera Molina Gómez, por la que se deniega la expedición de certificación en expediente de inmatriculación de finca.

Hechos

I

Mediante acta del notario de Araucas, don José Antonio Riera Álvarez, número 979 de protocolo, iniciada el día 11 de julio de 2018, se inició la tramitación de expediente de dominio a instancia de don M. a. r. R., conforme al artículo 203 de la Ley Hipotecaria, para lograr la inmatriculación de una parcela de terreno situada en el término municipal de Firgas de 1.235 metros cuadrados. Fue adquirida por el requirente por título de donación de doña U. B. R. en escritura autorizada ante el mismo notario el día 10 de mayo de 2018 con el número 672 de protocolo. La donante la adquirió a su vez por herencia de su esposo en escritura de partición autorizada por el notario de Basilea, don Marcus W. Stadlin, el día 15 de septiembre de 2010, indicando que «en el referido documento no se menciona expresamente este bien si bien genéricamente se le atribuye la propiedad de todos los activos y pasivos de la herencia, declarando la señora compareciente que dentro de esta adjudicación se encuentra el bien objeto del presente otorgamiento». A su vez, el causante y la heredera anteriormente mencionados adquirieron el dominio en documento privado de compraventa de fecha 29 de agosto de 1980, elevado a escritura pública el día 22 de febrero de 1985, número 433 de protocolo, ante don Francisco Luis Navarro Alemán, notario de Guía. Según se expresaba en la referida escritura de donación, en el referido documento privado y en esa escritura de compraventa «no se identifica esta finca, declarando la señora B. que estaba incluida en dicha transmisión». En la citada escritura de compraventa se transmitía y, constaba debidamente inscrita, una finca descrita como parcela de terreno situada en el lugar conocido por (...) en el término municipal de Firgas de 6.158.24 metros cuadrados, registral 7.292, procedente de segregación de la registral 1677. Los linderos de esta finca no coincidían con los de la finca cuya inmatriculación se pretendía.

En la copia del acta presentada en el Registro se solicitaba, conforme al artículo 203 de la Ley Hipotecaria, la expedición de certificación prevista en dicho precepto.

II

Presentada el día 11 de julio de 2018 dicha acta en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad número cuatro de Las Palmas.

De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria pongo en su conocimiento la calificación del documento recibido por vía telemática y presentado el día 11/07/2018 y

suscrito en Arucas el 11/07/2018 por José Antonio Riera Álvarez, número 979/2018 y previa calificación por el registrador accidental, del Registro de la Propiedad número 4 de Las Palmas y su Distrito Hipotecario, provincia de Las Palmas, Tribunal Superior de Justicia de Canarias, no se practica inscripción alguna porque el acta está incompleta.

Dicha calificación se basa en los siguientes

Hechos:

1.º Presentado el precedente documento en esta Oficina el día 11/07/2018, asiento 1600 del tomo 105 del Diario, entrada número 2939 de 2018.

2.º En el acta se cita varias escrituras previas esto es: 1.–escritura de herencia otorgada el 15/09/2010 por el notario de Basilea don Markus W. Stadlin y 2.–escritura otorgada en Guía el 22/02/1985 ante el notario don Francisco Luis Navarro Alemán, protocolo 433, cuyas copias no han sido incorporadas [sic] al acta, necesarias para poder expedir la certificación acreditativa de que la finca no está inscrita.

Fundamentos de Derecho: artículo 203 de la ley hipotecaria.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Las Palmas de Gran Canaria, dos de agosto del año dos mil dieciocho.–El Registrador accidental.»

Dicho requerimiento fue atendido por el notario autorizante el día 16 de octubre de 2018, dando lugar a una nueva nota de calificación con el siguiente contenido:

«Registro de la Propiedad Las Palmas 4.

N.º Entrada: 2939.

N.º Protocolo: 979/2018.

Registro de la Propiedad número cuatro de Las Palmas.

De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria pongo en su conocimiento la calificación del documento recibido por vía telemática y presentado el día 11/07/2018 y suscrito en Arucas el 11/07/2018 por José Antonio Riera Álvarez, número 979/2018 en unión de testimonios de escritura otorgada en Basilea el quince de Septiembre de dos mil diez y otra otorgada en Arucas el veintidós de Febrero de mil novecientos ochenta y cinco ante el notario don Francisco Luis Navarro Alemán protocolo 433 y previa calificación por don José Antonio Utrera-Molina Gómez, registrador de la Propiedad, titular del Registro de la Propiedad número 4 de Las Palmas y su Distrito Hipotecario, provincia de Las Palmas, Tribunal Superior de Justicia de Canarias, deniega la práctica de la operación solicitada, porque procediendo la finca de otra inscrita, no cabe seguir el expediente de dominio de inmatriculación.

Dicha calificación se basa en los siguientes

Hechos:

1.º Presentado el precedente documento en esta Oficina el día 11/07/2018, asiento 1600 del tomo 105 del Diario, entrada número 2939 de 2018 en unión de testimonios de escritura otorgada en Basilea el quince de Septiembre de dos mil diez y otra otorgada en Arucas el veintidós de Febrero de mil novecientos ochenta y cinco ante el notario don Francisco Luis Navarro Alemán protocolo 433.

2.º La finca a que dicho expediente se refiere es parte de la registral 7292 al folio 53 del libro 103 de Firgas, por lo que deberá cerrarse el procedimiento de expediente de dominio de inmatriculación, e inscribirse los títulos que causalizan el tracto sucesivo

Fundamento de Derecho: Artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Artículo 298 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 13/2015.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Las Palmas de Gran Canaria, diecisiete de octubre del año dos mil dieciocho El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Antonio Utrera-Molina y Gómez registrador/a de Registro Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria 4 a día veintitrés de Octubre del año dos mil dieciocho.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Antonio Riera Álvarez, notario de Araucas, interpuso recurso el día 26 de noviembre de 2018 mediante escrito en el que alegaba que los títulos de adquisición de la finca referida constan únicamente por manifestaciones de doña U. B. R., sin prueba documental alguna, y añade los siguientes fundamentos jurídicos:

«(...) 1. Falta de fundamentación (Art. 203 L.H. regla Tercera).

No expone la calificación registral las razones por las que considera que la finca que se pretende inmatricular procede de la registral 7292. No se cumple, por tanto, con la obligación de que la nota proceda "... motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes...".

Al no exponer duda fundada alguna, razonada objetivamente, no se puede discrepar fundadamente de la apreciación registral y plantear el pertinente recurso por este motivo.

2. Doctrina de la D.G.R.N.

La calificación no se atiene a la reiterada doctrina del Centro Directivo, según la cual, a pesar de la previsión legal sobre el archivo del expediente de inmatriculación cuando se albergan dudas por el registrador (art. 203 L.H), debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas.

Ello es así porque, como tiene dicho el Centro Directivo (por todas y entre las más recientes la Resolución de 21 de junio de 2018) el procedimiento notarial de inmatriculación previsto en el art. 203 de la Ley Hipotecaria es medio idóneo para disipar las posibles dudas alegadas en la calificación, pues su tramitación cuenta con las garantías precisas y la audiencia de los interesados. Ha sido precisamente el afán de dar audiencia a todos los potenciales interesados por los que se han citado en el apartado título de la Escritura de Donación las manifestaciones sobre títulos "mediatos".»

Termina el recurrente solicitando que se revoque la calificación y se «disponga la expedición de la certificación registral pertinente, que permita continuar el procedimiento iniciado y, sin perjuicio de la expresión de las dudas fundadas para que puedan ser disipadas, en su caso, en el procedimiento notarial».

IV

El registrador emitió informe el día 3 de diciembre de 2018 y, por mantener su calificación en todos sus extremos, elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 198, 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; 17 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 27 de

junio, 19 de julio, 14 de noviembre y 20 de diciembre de 2016, 7 de abril y 13 de julio de 2017 y 20 y 21 de junio de 2018.

1. En el caso al que se refiere este expediente, presentada copia autorizada del acta notarial prevista en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en la que se solicita la expedición de certificación prevista en dicho precepto, el registrador la deniega porque, a su juicio, procediendo la finca de otra inscrita, debe cerrarse el procedimiento de expediente de dominio de inmatriculación, e inscribirse los títulos que causalizan el tracto sucesivo.

El notario recurrente alega que los títulos de adquisición de la finca referida constan únicamente por manifestaciones de doña U. B. R., sin prueba documental alguna; y añade que no se expresan en la calificación registral las razones por las que el registrador considera que la finca que se pretende inmatricular procede de otra inscrita; y, además, que dicha calificación no se atiene a la reiterada doctrina de este Centro Directivo, según la cual, a pesar de la previsión legal sobre el archivo del expediente de inmatriculación cuando se albergan dudas por el registrador, debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas. Por ello, el recurrente solicita que se revoque la calificación y se «disponga la expedición de la certificación registral pertinente, que permita continuar el procedimiento iniciado y, sin perjuicio de la expresión de las dudas fundadas para que puedan ser disipadas, en su caso, en el procedimiento notarial».

2. El expediente para la inmatriculación de fincas regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria es un procedimiento notarial que viene a sustituir al expediente de dominio judicial que se regulaba en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. La nueva regulación se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la citada Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad.

El artículo 203.1, regla tercera, de la Ley Hipotecaria determina que, iniciado el procedimiento, «el Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral; b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna; c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones».

La misma regla tercera del citado artículo 203.1 dispone que tras la solicitud de certificación por parte del notario autorizante del expediente, el registrador debe emitir un juicio sobre la posible constancia como inmatriculada (parcial o totalmente) del nuevo objeto cuyo acceso a los libros del registro se solicita, o indicar si tiene dudas sobre esa posible inmatriculación previa.

En caso de producirse esta coincidencia el mismo artículo 203 exige que el registrador expida certificación literal de la finca o fincas coincidentes comunicándolo inmediatamente al notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

No obstante esta previsión de archivo del expediente en el caso de albergar dudas el registrador, esta Dirección General ha puesto de relieve (cfr., por todas, las Resoluciones de 27 de junio de 2016 y 20 de junio de 2018) que debe admitirse la posibilidad de

continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita), muy en particular la intervención de los afectados, al igual que prevé el precepto en el párrafo siguiente en cuanto al dominio público, todo lo cual deberá ser calificado ulteriormente por el registrador.

Ello debe entenderse sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme a la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

Esta forma de proceder resulta, además, de la regla sexta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone que «cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes». Entre esos interesados, además de aquéllos señalados en la regla quinta del mismo precepto, debe incluirse también al promotor del expediente. De entre las posibles alegaciones por realizar, la citada regla sexta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria no sólo recoge la eventual oposición de cualquiera de los interesados, sino que ante la ausencia de oposición, el precepto continúa diciendo que «levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada».

Esta acta, recogiendo en su caso la documentación aportada por los interesados con el intento de despejar las dudas advertidas por el registrador en el momento de expedición de la certificación, será objeto de calificación, dando lugar a la inscripción o, en su caso, conversión de la anotación en inscripción definitiva, si las dudas se han solventado, o a la suspensión de la inscripción, en caso contrario.

Por cuanto antecede, y atendiendo a las circunstancias del caso descritas en el apartado «Hechos» de la presente Resolución (reseña de los títulos de adquisición de la finca por manifestaciones de doña U. B. R., falta de coincidencia de superficie y linderos de dicha finca, etc.), la afirmación del registrador sobre el hecho de que la finca procede de otra inscrita (sin que dicha coincidencia aparezca inequívocamente justificada) no puede mantenerse, y decae el impedimento señalado para la tramitación del procedimiento inmatriculador.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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 febrero de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.