

**19370** *RESOLUCIÓN de 14 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Rafael García San Narciso, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 19, a inscribir una sentencia declarativa de dominio.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Gregorio García Santos, en nombre de don Rafael García San Narciso, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 19, don José Antonio Gonzalo Rodríguez, a inscribir una sentencia declarativa de dominio.

## Hechos

### I

En Sentencia firme de 4 de abril de 2002, la Magistrada-Juez Sustituta del Juzgado de Primera Instancia número 44 de Madrid, dictada en procedimiento de menor cuantía número 762/2000, se declara el carácter de propietario del demandante don Rafael García San Narciso sobre determinada finca rústica (parcela 10 del polígono 2 del Catastro de Rústica), en rebeldía del demandado.

### II

Presentado testimonio de dicha sentencia en el citado registro, fue objeto de la siguiente calificación: Calificado el precedente documento, el Registrador que suscribe suspende su inscripción, por los siguientes defectos que se reputan de naturaleza subsanable, no habiéndose tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado: Primero: Por haber aparecido inscritas las fincas registrales números 681 del archivo común de los Registros números Diez y 49.276 del Registro Diecinueve, a favor de terceras personas, siendo la parcela 10 del Polígono 2, parte de ambas fincas, por lo que, como operación previa a la inscripción de la finca a favor del demandante, ha de segregarse de cada una de ellas los metros cuadrados correspondientes, de forma que una vez agrupados, sumen la superficie de dicha parcela, y cuya agrupación deberá expresar además la descripción completa de la finca. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Por otra parte, del testimonio de la Sentencia no resulta que los titulares registrales de ambas fincas, hayan sido parte en el procedimiento, conforme a lo dispuesto en la regla 3.ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Segundo: Por no aportarse la/s pertinente/s licencia/s para la inscripción de las referidas segregaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueba las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbánica. También Resolución 172/1999 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Tercero: Por existir dudas a la hora de inscribir la finca con la superficie de 11.188 metros cuadrados, pues, aunque en la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada en el procedimiento, expedida el 18 de junio de 1996, la finca figura con la superficie de 11.188 metros cuadrados, en el año 2000, fecha en la que se inició el procedimiento, su superficie es de 5.041 metros cuadrados, según informe de fecha 4 de los corrientes expedido por el Jefe del Área Regional de Gestión del Catastro de Madrid. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el párrafo quinto del artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario. Dicha suspensión—que se notifica al presentante y órgano judicial—se practica en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: 1.º Hechos: Con fecha 29 de octubre de 2003, se presenta en este Registro testimonio de fecha 17 de marzo de 2003 de una Sentencia—ya firme—dictada el 4 de abril de 2002, por doña Amparo López Martínez, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 44 de Madrid, en el procedimiento de menor cuantía número 762/2000, por la que se declara el carácter de propietario del demandante don Rafael García San Narciso sobre la finca rústica sita en término de Vallecas, Madrid, al sitio de Las Traviesas, parcela 10 del polígono 2 del Catastro de Rústica, así como que se inscriba la finca en el Registro de la Propiedad correspondiente. Se acompaña testimonio de la Providencia dictada el 25 de julio de 2003, y escrito suscrito por el demandante con fecha 29 de octubre de 2003, en el que hace constar la descripción completa de la finca y en el que solicita la inscripción de la finca a su favor, con carácter privativo. También se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 10 del polígono 2 del catastro actual de Vallecas, expedida el 18 de junio de 1996 por don Luis Maestre Avilés, Jefe del Área de Gestión de la Gerencia Territorial de Madrid-capital, de la que resulta que dicha parcela tiene una superficie de once mil ciento ochenta y ocho metros cuadrados y su propietario es don Rafael García San Narciso. 2.º Fundamentos de derecho: Teniendo en cuenta, de una parte, que conforme a lo dispuesto en artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, el Registrador de la Propiedad puede hacer cons-

tar los obstáculos que del propio registro surjan a la práctica del asiento solicitado, y de ahí que ante los datos jurídicos y planimétricos que obran su oficina, se encuentre autorizado a manifestar todo aquello que, a su entender, y sin perjuicio del resultado de ulterior recurso gubernativo, se oponga a la inscripción del documento—Resolución de 1/9/1992; y de otra parte, que una de las finalidades de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, es la concordancia entre el Registro y la Gerencia Territorial del Catastro, resulta: Primero: Que al describir la finca como parcela 10 del Polígono 2 de Vallecas del Catastro Actual, trasladarla al plano correspondiente para proceder a su identificación, y no localizarla inscrita con la descripción aportada, se ha realizado su búsqueda en base a los anteriores catastros por si pudiera estar inscrita con otra descripción más antigua o formando parte de otra mayor, búsqueda que ha dado lugar a localización de las dos fincas registrales que se dirán dentro de las cuales se halla inscrita la citada parcela 10 del polígono 2 del catastro actual de Vallecas, y de las que ha de practicarse la correspondiente segregación, de forma que tras la agrupación de ambas porciones segregadas resulte la descripción de la parcela 10 del citado polígono 2 con la superficie correcta: Finca número 681, al folio 196 del libro 97 del archivo común de los Registros de la Propiedad números Diez y Diecinueve de los de Madrid. Dicha finca, que tiene la siguiente descripción registral: «Rústica»: Una tierra término de Vallecas, en las Traviesas, de haber cuatro fanegas, tres celemines y treinta y tres estadales, equivalentes a una hectárea cuarenta y ocho áreas, treinta y cuatro centiáreas, linda al norte y este con doña Matea Cerrillo y Antón Pérez; sur y oeste con el camino de Villaverde», figura inscrita a favor de la «Compañía de los Ferrocarriles de Madrid a Zaragoza y a Alicante», por título de permuta, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid, don Alejandro Arizcun, el treinta de Junio de mil novecientos veintiséis, la cual motivó la actual inscripción 6.ª vigente de dominio de dicha finca 681, al folio 196 del citado libro 97, practicada con fecha veinte de Enero de mil novecientos veintisiete, haciéndose constar que desde que tuvo acceso la finca en el Registro, 24 de enero de 1866, inscripción 1.ª, hasta el 7 de julio de 1904, inscripción 4.ª y hasta que se transmitió por su inscripción 5.ª motivada en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Emilio López Aranda, el 5 de julio de 1924, la finca figuró inscrita a nombre de la familia de don Alonso Martínez. Dicha finca se corresponde con la parcela 229 del polígono 5 del avance catastral de 1911, resultando que dicha parcela tiene una superficie de catorce mil ochocientos treinta y cuatro metros cuadrados, y que linda al sur y oeste con el Camino de Villaverde. Finca número 49.276, al folio 125 del libro 711 de este Registro, antes 683, al folio 231 del libro 97 del primitivo Registro de la Propiedad número Diez de los de Madrid. Dicha finca, que tiene la siguiente descripción registral: «Rústica»: Una tierra término de Vallecas, hoy Madrid, al sitio de Los Pozos, de una hectárea, once áreas y veintisiete centiáreas.—Linda: Norte, Antonio Pérez; sur, Camino de Villaverde; este, Camino de Yeseros, y oeste, tierra de este caudal. Es la finca 228 del Polígono 5», figura inscrita en cuanto a una mitad indivisa de la finca a favor de doña María del Socorro F. A., por título de adjudicación en pago de gananciales, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Javier Gaspar Alfaro, el seis de marzo de mil novecientos setenta y cuatro, la cual motivó la inscripción 14.ª de la primitiva finca 683, al folio 231 del citado libro 97 del Primitivo R. D., practicada con fecha diez de mayo de mil novecientos setenta y cuatro; y en cuanto a la restante mitad indivisa figura inscrita a favor de doña Emilia P. V., don Nicolás, doña María Engracia, don Emilio y doña María de la Concepción P. P., por títulos de adjudicación en pago de gananciales y herencia testada, en la proporción que indica la inscripción 1.ª de la hoy finca 49.276, al folio 125 del libro 711, practicada con fecha diecisiete de julio de dos mil uno, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don José Enrique Cachón Blanco, el cuatro de enero de dos mil uno, haciéndose constar que desde que tuvo acceso la finca en el Registro, 25 de enero de 1866, inscripción 1.ª de la finca 683, hasta el 7 de julio de 1904, inscripción 4.ª y hasta que se transmitió por su inscripción 5.ª motivada en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid, don Emilio López Aranda, el 5 de julio de 1924, la finca figuró inscrita a nombre de la familia de don Alonso M. Dicha finca, como indica su descripción, se corresponde con la parcela 228 del polígono 5 del avance catastral de 1911, resultando que dicha parcela tiene una superficie de once mil ciento veintisiete metros cuadrados, y que linda al sur con el Camino de Villaverde, al este con el Camino de Yeseros; oeste catastral 229 del Polígono 5 perteneciente como ya se ha dicho a la misma familia de don Alonso M. Se adjuntan a la presente nota de calificación, fotocopia de las correspondencias de dicha parcela con el avance catastral y catastro actual. Segundo: Que según informe catastral expedido por don Luis Maestre Avilés, Jefe del Área Regional de Gestión del Catastro de Madrid con fecha cuatro de los corrientes, resulta que la parcela 10 del Polígono 2 del Catastro Actual, desde el año 1997—fecha anterior al año 2000 en que se inicia el procedimiento—figura catastrada con una superficie de cinco mil cuarenta y un metros cuadrados, superficie que difiere en mucho con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada del

año 1996, donde la parcela figura con una superficie de 11.188 m<sup>2</sup>. por lo que, al existir dudas a la hora de inscribir la finca con la superficie de 11.188 m<sup>2</sup> se reitera la suspensión de la inscripción del precedente documento de conformidad con lo dispuesto en el párrafo quinto del artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario. Se adjunta el referido informe catastral, así como certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca expedida con fecha tres de noviembre de dos mil tres. Contra la precedente calificación puede interponerse recurso en el plazo de un mes, a contar desde la notificación de la calificación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los términos y con los requisitos establecidos en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Además el interesado puede solicitar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones en el plazo de quince días siguientes a la notificación de la calificación, conforme a las reglas del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto.—El cuadro de sustituciones se aprobó por Real Decreto de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2003 (B.O.E. 4 de agosto de 2003). Se hace constar que en virtud de la calificación expresada, el asiento de presentación motivado por el precedente documento, queda prorrogado por plazo de sesenta días, a contar desde la fecha de la última notificación de dicha calificación, conforme determina el artículo 323 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 322 de la misma. Madrid, 10 de noviembre de 2003. El Registrador. Firma ilegible.

### III

El Procurador de los Tribunales, don Gregorio García Santos, en nombre de don Rafael García San Narciso, interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: que el Registrador no se puede oponer a lo ordenado por un Juez; que no se demuestra que la finca esté inscrita; que la finca no tiene su origen en ninguna segregación; y que los medios empleados por el Registrador para la calificación no son válidos, por utilizar unos planos, los del Avance, muy antiguos, y los del Catastro actual, por no ser fiables.

### IV

El 5 de enero de 2004 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, 521 y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 78 del Real Decreto 1093/1997 y las Resoluciones de esta Dirección General de 6 de julio de 1993 y 20 de febrero de 1999.

1. Se presenta en el Registro testimonio de una sentencia firme por la que se declara el dominio de una finca —parcela 10 del polígono 2 del Catastro de Rústica a favor del actor y en rebeldía del demandado.

El Registrador suspende la inscripción por los siguientes defectos: a) estimando que la finca es parte de dos inscritas, ha de segregarse de las mismas, para lo cual habría que haber demandado a los titulares registrales de ellas; b) no se aportan las licencias para segregar, de conformidad con lo que establece el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997; y c) por existir dudas respecto a la superficie de la finca, ya que ahora se dice que es de 11.188 metros cuadrados, mientras que en la fecha de iniciación del procedimiento aparecía catastrada con una superficie de 5.041 metros cuadrados. El interesado recurre afirmando que lo que él solicita es la inmatriculación de la finca, la cual no forma parte de las que dice el Registrador.

2. Históricamente se ha afirmado con cierta ligereza que una sentencia dictada en un juicio declarativo ordinario es inmatriculable, pues tal procedimiento es un juicio contradictorio y, en consecuencia, goza de superiores garantías que el expediente de dominio. Sin embargo no es así, pues, como ha dicho la doctrina más autorizada, la relatividad de la cosa juzgada hace que la sentencia sólo sea eficaz frente a los litigantes o sus causahabientes, mientras que el expediente de dominio goza de mayores garantías de protección a los terceros, como son las citaciones a dichos terceros, la publicación de edictos y, sobre todo, la intervención del Ministerio Fiscal.

3. Afirma el recurrente que la sentencia debe inscribirse por el deber del Registrador de obedecer las resoluciones judiciales, y, si bien ello es indudablemente cierto, también lo es que para que una sentencia tenga eficacia contra terceras personas, tales personas han debido tener intervención en el correspondiente procedimiento, pues, de no ser así, se produciría su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española.

4. En cuanto al defecto consistente en la no aportación de licencia municipal, si efectivamente han de realizarse segregaciones, también ha de ser confirmado, pues, de conformidad con lo que establece el artículo

lo 78 del Real Decreto 1093/1997, es necesaria, bien la licencia, bien la declaración administrativa de innecesariedad.

5. Finalmente, también ha de aclararse la superficie de la finca, pues según un certificado catastral aparece con 5.041 metros cuadrados, en otro documento emanante del mismo organismo se dice que su superficie es de 11.188 metros cuadrados.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando en todos sus puntos la calificación del Registrador.

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, 14 de octubre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 19.

**19371** *RESOLUCIÓN de 25 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la resolución del Encargado del Registro Civil Consular de Lima (Perú), en el expediente sobre inscripción de nacimiento fuera de plazo.*

En el expediente de inscripción de nacimiento fuera de plazo remitido a este Centro en trámite de recurso por virtud del entablado por el interesado contra resolución del Encargado del Registro Civil Consular de Lima (Perú).

#### Hechos

### I

Mediante escrito presentado en el Registro Civil Consular de Perú el 14 de febrero de 2003, don R. F. T., de nacionalidad peruana, promovió expediente de inscripción de nacimiento fuera de plazo de su padre, don A. F. B., nacido en Camagüey (Cuba), el 5 de marzo de 1926, hijo de ciudadanos españoles. Adjuntaba la siguiente documentación: certificación peruana de nacimiento y documento de identidad del promotor; registro de ingresos de extranjeros; certificado expedido por el Consulado de Lima el 10 de abril de 1964 de que posee la nacionalidad española, certificado de nacionalidad, pasaporte español, y certificado de defunción correspondiente a don A. F. B.

### II

El Consulado General requirió al interesado que presentase certificación literal de nacimiento de su padre expedida por autoridad local cubana, documento indispensable para acreditar la competencia del Registro Civil Consular de La Habana. Mediante escrito de 6 de octubre de 2003, el promotor manifestó que no había localizado la partida de nacimiento de su padre en el Registro civil local cubano. Con fecha 29 de octubre de 2003, el Encargado del Registro Civil Consular resolvió que por ser el padre del promotor nacido en Cuba, la inscripción de nacimiento correspondía practicarla al Registro Civil del Consulado General de España en Cuba, pero dado que residía en Lima, el expediente se podía instruir en Lima, pero era necesario que se aportara el certificado de nacimiento de su padre expedido por el Registro civil local cubano.

### III

Notificada la anterior resolución al interesado, éste interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, solicitando la inscripción de nacimiento de su padre, y que se le extendiera pasaporte por ser hijo de español originario, alegando que no existe la inscripción cubana del nacimiento de su padre.

### IV

De la interposición del recurso se dio traslado al Ministerio Fiscal que informó que estimaba ajustado a derecho el requerimiento efectuado al interesado para que aportase certificación literal de nacimiento del Registro civil cubano como requisito previo para la instrucción del expediente, y sin cuya aportación no era posible instruir el mismo. El Encargado del Registro Civil Consular remitió el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado, informando que consideraba improcedente