

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 343** *Resolución de 10 de noviembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Molina de Aragón, a practicar la cancelación de asientos y la inscripción de dominio ordenado en una sentencia recaída en el seno de un procedimiento declarativo ordinario.*

En el recurso interpuesto por doña L.H.T. contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Molina de Aragón, doña Alicia Solesio Jofre de Villegas, a practicar la cancelación de asientos y la inscripción de dominio ordenado en una sentencia recaída en el seno de un procedimiento declarativo ordinario.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Molina de Aragón, con fecha 7 de enero de dos mil nueve, testimonio de una sentencia, dictada el 18 de julio de 2007, del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Madrid, expresando en su parte dispositiva que, estimándose la demanda interpuesta, «se declara la nulidad del contrato de compraventa... en relación a las fincas registrales 2391 y 2392 ...y, consecuentemente, la nulidad de todos los asientos posteriores que traigan causa de éste y en la medida que contradigan la exclusiva y nuda propiedad de la actora... procediéndose a la inscripción del pleno dominio a su favor». Dicho documento judicial presentado fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: «En Molina de Aragón a veinticuatro de enero de dos mil nueve, en vista a los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho siguientes: Antecedentes de Hecho. I. El pasado día siete de enero se presenta en este registro Testimonio de Sentencia por la que se ordena cancelación de los asientos practicados en virtud de Escritura declarada nula así como la inscripción del dominio a favor del demandante. El asiento cuya cancelación se solicita es una inscripción primera de inmatriculación. Fundamentos de Derecho. I. Esta nota de calificación se extiende por la registradora titular de esta Oficina, competente por razón del territorio donde radica la citada finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 y siguientes de su Reglamento. No se presentan los documentos exigidos por la legislación vigente para la práctica de la inscripción en favor del demandante. Para dicha inscripción, dado que tiene naturaleza inmatriculadora, será necesario aportar el título idóneo para la práctica del citado asiento; así, será necesario o bien el expediente de dominio o bien título público de adquisición de la finca complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante. En todo caso, será necesario aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca totalmente coincidente con el título de una antigüedad no superior a un año y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a nombre del transmitente o adquirente. Sin dichos requisitos no podrá procederse a la cancelación del asiento que se declare como contradictorio dado que al tratarse de una inscripción primera supondría la “desinmatriculación” de la finca. El documento presentado es idóneo para llevar a cabo la cancelación pero siempre y cuando pueda procederse a la inscripción a favor del demandante como consecuencia de la presentación de los documentos subsanatorios indicados. Ello de conformidad a los artículos 199 y 205 LH, 298 RH y 53.7 Ley 13/1996. Con arreglo a lo anterior, la registradora que suscribe ha resuelto suspender el despacho del citado documento por el defecto señalado. No se toma anotación de suspensión por no haber sido solicitada. La presente calificación se extenderá en el título

si el interesado así lo solicita. La vigencia del asiento de presentación de este título quedará prorrogada por sesenta días desde la fecha de la recepción de la última de las notificaciones del presente acuerdo de calificación conforme a lo establecido en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del documento a los efectos oportunos. Este acuerdo de calificación (...). La Registradora. Fdo.: Alicia Solesio Jofre de Villegas (firma ilegible)».

II

Doña L.H.T. interpuso recurso contra la anterior nota de calificación en la que se denegaba la inscripción de dominio a favor de la demandante y la cancelación de todos los asientos contradictorios con su dominio, en virtud de escrito de recurso de fecha cuatro de marzo de dos mil nueve, en base a considerar que la sentencia firme declarativa del dominio de la demandante, al que se adjuntan las certificaciones catastrales, es título suficiente para obtener la inscripción a su favor. En este sentido, diferencia los dos mandatos que contiene la sentencia judicial. En primer lugar, procede la sentencia a ordenar la cancelación de las inscripciones que, declarándose en la sentencia nulos los actos jurídicos recogidos en dichos asientos, devuelven a la recurrente la propiedad de las dos fincas registrales objeto de este procedimiento, mencionando el artículo 117 de la Constitución. Nada obsta, en opinión de la recurrente al considerar «que no existe precepto alguno, término o simple expresión legal que impida cancelar las inscripciones», habida cuenta la declaración de nulidad de los actos jurídicos que las sustentan, para que se proceda a practicar dichas cancelaciones. Considera la recurrente que no es argumento suficiente para denegar dichas cancelaciones, como afirma la Registradora, que el asiento a cancelar «se trata de una primera inscripción». En segundo lugar, procede la sentencia a ordenar que se proceda a la inscripción del pleno dominio a favor de la demandada. Entiende la recurrente que en este punto, al amparo de las RDGRN de fechas 2 de octubre de 2008 y 8 de junio de 2006, se puede concluir que «toda resolución judicial que imponga el deber de inscribir una o varias fincas a favor de una de las partes, queda al margen de lo establecido en los artículos 199 y 205 de la Ley Hipotecaria y el artículo 298 del Reglamento Hipotecario».

III

El Registrador interino emitió el informe el día 25 de marzo de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 20, 40, 76 y siguientes, 199, 205 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 100, 173 y siguientes y 298 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de noviembre de 2004; 8 de junio de 2006, y 2 de octubre de 2008.

1. En el presente recurso se plantea si una sentencia, dictada en el seno de un procedimiento declarativo ordinario, es título hábil para proceder a la cancelación de las inscripciones que se declaran nulas en el documento judicial y para proceder a la inscripción del pleno dominio a favor de la demandante. En este sentido, alega la Registradora, a la vista del título presentado, que para la inscripción de dominio a favor de la demandante «dado que tiene naturaleza inmatriculadora, será necesario aportar el título idóneo para la práctica del citado asiento», esto es, acudir a la vía del artículo 199 y 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, acompañado de la pertinente certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca totalmente coincidente. Continúa afirmando la Registradora que «sin dichos requisitos no podrá procederse a la cancelación del asiento que se declare como contradictorio dado que al tratarse de una inscripción primera supondría la

«desinmatriculación» de la finca. El documento presentado es idóneo para llevar a cabo la cancelación pero siempre y cuando pueda procederse a la inscripción a favor del demandante como consecuencia de la presentación de los documentos subsanatorios indicados».

2. Este defecto no puede ser confirmado. En el supuesto de hecho de este expediente no estamos ante una inmatriculación propiamente dicha, pues se trata de cancelar una inmatriculación previa ya practicada y a continuación de proceder a la inscripción a favor del actor, en lo que formalmente será una inscripción segunda. Por lo que huelga toda referencia a los requisitos para la inmatriculación de la finca, pues al inscribirse la sentencia no quedará desinmatriculada la finca.

3. Pero es que además, aunque hubiéramos estado ante un supuesto de inmatriculación –que no lo es–, es doctrina reiterada de este Centro directivo (véase resoluciones expresadas en los vistos) que en juicio declarativo ordinario es posible la inmatriculación de fincas, sin necesidad de acudir a los procedimientos de inmatriculación específicos previstos en la Ley Hipotecaria. Las garantías establecidas en el artículo 205 de la Ley y 298 del Reglamento Hipotecario, fundamentalmente consistentes en la exigencia para inmatricular de un doble título público sucesivo y de publicación de edictos con suspensión de efectos de la inscripción durante dos años, sólo es aplicable a los casos de inmatriculación por título público extrajudicial, es decir, notarial, y no cuando se trata de expedientes de dominio o de certificaciones administrativas para inmatricular –véase artículo 298 Reglamento Hipotecario que se remite expresamente al artículo 199 letra b) de la Ley Hipotecaria, y no a los apartados a) ni c)–, como tampoco es aplicable a los títulos de reparcelación urbanística, donde las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, tampoco contemplan ulteriores requisitos para su inmatriculación.

Lo mismo ocurre con las sentencias dictadas en juicios declarativos, instrumento eficaz para determinar la inmatriculación de las fincas –véase artículo 40 letra a) de la Ley Hipotecaria, que lo considera un supuesto independiente y apto para la rectificación de la inexactitud registral por falta de acceso de alguna relación jurídica inmobiliaria, y que no está sujeto a los requisitos derivados del artículo 205 Ley Hipotecaria, desarrollados por el 298 Reglamento Hipotecario, salvo claro está, la exigencia de certificación catastral descriptiva y gráfica, exigible para todo supuesto de inmatriculación desde la Ley 13/1996–. Cuestión distinta, en la que no pudo manifestarse este centro directivo por no haber sido planteado en las notas de calificación es que hayan sido llamados al procedimiento todos los interesados (cfr. artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria).

4. Por tanto, en el supuesto de hecho de este expediente, que no es inmatriculación, nada impide la cancelación de las inscripciones declaradas nulas en el título judicial y la consiguiente inscripción del dominio de las fincas a favor de la demandante.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la Registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 10 de noviembre de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.