

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1492 *Resolución de 25 de enero de 2017, 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 Toledo nº 3, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de un auto dictado en expediente de dominio para la inmatriculación de fincas.*

En el recurso interpuesto por don S. G. G., abogado, en nombre y representación de doña D. O. R. y don F. B. G. O., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Toledo número 3, doña Rosa María Montijano-Carbonell Martínez, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de un auto dictado en expediente de dominio para la inmatriculación de fincas.

Hechos

I

Mediante auto, de fecha 15 de febrero de 2012, dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 3 de Toledo en el procedimiento número 757/2010 de expediente de dominio, se declaró justificado el dominio de doña D. O. R. y don F. B. G. O. en cuanto a dos fincas rústicas sitas en el término municipal de Toledo. Asimismo, se acordó la posterior agrupación de la primera de las fincas a la registral 35 del término de Argés. Se acompaña testimonio del auto de fecha 11 de abril de 2012 de dicho Juzgado, aclaratorio del primero en cuanto a los linderos de las fincas.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Toledo número 3, fue objeto de calificación negativa con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Registro de la Propiedad de Toledo núm. 3 Antecedentes de Hecho Nota de calificación negativa del testimonio del auto de expediente de dominio dictado el día 18/05/2012, n.º de procedimiento 757/2010 por el Juzgado Primera Instancia núm. 3 de Toledo, presentado en el Diario de este Registro n.º 157, asiento 428, entrada 2597. Se solicita la inmatriculación de dos fincas: 1.ª En cuanto a la primera se sospecha que la finca cuya inmatriculación se solicita forma parte de la finca originaria 67 de Argés. Esta finca se inmatriculó con una superficie de 121.200 metros, si bien en la inscripción 6.ª se actualiza su descripción de tal modo que se expresa que según medición reciente, la misma tiene 98.250 metros. Con fecha 1 de marzo de 1983 existe una nota marginal de traslado de esta finca a los libros del Ayuntamiento de Toledo, dando lugar a la finca registral 24.667 con 98.250 metros. En el documento presentado se solicita la inmatriculación de una finca de 28.084 metros. Por la ubicación de la finca y los linderos, se tienen dudas fundadas de la identidad de la finca, ya que se cree que la misma se trata de una segregación no inscrita de la finca. Se aporta la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca 1 cuya descripción no coincide con la contenida en el título. Según la certificación catastral aportada, la finca tiene 7.675 metros y según el título tiene 28.084 metros. 2.ª En cuanto a la finca segunda no consta de quien procede la finca ni su domicilio si fuere conocido. 3.ª No consta el estado civil ni el domicilio de los promovientes del expediente. 4.ª Toda vez que se declara una agrupación de la finca n.º 1 y la registral 35 de Argés, no consta la descripción de la finca resultante de la agrupación. 5.ª No se aporta de la representación gráfica georreferenciada de la finca agrupada que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas

de sus vértices. Fundamentos de Derecho A. En cuanto a la forma, la presente nota se extiende por la Registradora competente por razón de la situación de la finca, dentro del plazo legal a que se refiere el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en el ámbito de sus facultades calificadoras conforme al artículo 19 de la citada Ley y art. 98 y siguientes de su Reglamento, y con la forma prevista en el art. 19- bis de la misma. B. En relación a los defectos se refieren los artículos 1, 2, 9, 10, 199 y 201 LH, artículos 2, 45, 47, 50 y 313 RH y DT única Ley 13/2015. Dada la calificación negativa precedente, le informo que de conformidad con la modificación de la legislación Hipotecaria vigente, a partir del 2 de enero del año 2002, su asiento de presentación quedará prorrogado 60 días más a partir de la fecha de la recepción de la notificación. Usted puede: (...) Toledo a veintiséis de octubre del año dos mil dieciséis (firma ilegible) Fdo.: Rosa M.^a Montijano-Carbonell Martínez».

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. G. G., abogado, en nombre y representación de doña D. O. R. y don F. B. G. O., interpuso recurso el día 27 de octubre de 2016 atendiendo a los siguientes razonamientos: «Primera. (...) Segunda. (...) En su día, sobre ésta finca, se pretendió inscribir escritura de exceso de cabida, ante notario don Nicolás Moreno Badía, dictándose por el registro nota calificadora de fecha 1-10-09, aportada igualmente, en la que se hace constar que «la parte de la finca, situada en Toledo, no consta inscrita, por lo que habría que proceder a su inmatriculación, y posterior agregación a la de Argés, que sí está inscrita». Tal como se observa en la certificación catastral, una parte de la finca, 18.404 m², ha sido expropiada para la construcción de la autovía variante suroeste de Toledo, según justiprecio que se aportó, lo que genera diferencias de superficie entre esa certificación y la que consta en el auto judicial. La nota calificadora rechaza la inscripción, en base «a la sospecha» de que forma parte de la finca 67 de Argés, lo que supone un argumento insostenible legalmente, no se puede sancionar, en éste caso denegar inscripción por meras suposiciones o elucubraciones, sin base que lo ampare, máxime cuando existe un auto judicial que declara justificado el dominio y es título para la inscripción en el registro. Por otro lado, no se trata de una segregación de fincas, simplemente de que una parte de la finca se encuentra en término de Toledo, y otra en Argés, resultando que esta última sí se encuentra registrada. No se solicita, la agrupación con la registral 35 de Argés, por lo que solicitar la descripción de la finca resultante, resulta impertinente. Por esa misma razón, solicitar la aportación de representación gráfica georreferenciada de la finca agrupada, no cabe, por no estar solicitándose una agrupación. El primer paso, como señala la nota calificadora de 1-10-09, es el de registrar la parte de la finca situada en Toledo, que no consta inscrita, y que es lo que se pretende. Que la finca, según el título tenga medida superficial según certificación catastral de 7.675 metros cuadrados, y según el título 28.084 metros, tiene su lógica explicación, en que ha sufrido una importante expropiación, para la construcción de una carretera, tal como se ha indicado. En cualquier caso, en el registro se nos manifestó que se inscribiría la superficie que consta en el título y se rectificaría la misma con el acta y documentos expropiatorios. Finca rústica, paraje «(...)», término de Argés, polígono 4, parcela 16. Con respecto a la misma se aportó, como se solicitaba, certificación catastral descriptiva y gráfica con linderos y georreferenciada. Se indicó que el titular catastral, D. F. G. N., fue el esposo de doña D. y el padre de D. F. B., que la adquieren por herencia, la primera como usufructuaria, y el segundo como nudo propietario, ambos al 100%. El Auto judicial declara justificado el dominio, y la procedencia dicha, como en la finca anterior, de la escritura de aprobación y protocolización de las operaciones particionales tras el fallecimiento de D. F. G. N., de 18-2-2.001, ante el notario de Madrid, don Roberto Parejo Gamir, n.º protocolo 4.514. Tercera. Tras presentar la documentación referida, por la nota objeto del recurso de 26-10-16, se vuelve a denegar la inscripción solicitada, solicitando nuevamente la información a que se refería la anterior nota de 20-7-16. Con la aportación de la citada documentación, entendemos se ha subsanado la primera nota calificadora negativa. Con respecto a la finca sita en Toledo, paraje (...). Como se ha dicho, tiene una

parte en ese término, y otra en Argés, que sí se encuentra inscrita, y como señaló el propio registro de la propiedad, procede inscribir primero y posteriormente la agrupación con la parte inscrita. Se ha indicado la proporción de dominio que corresponde a cada uno de los titulares, doña D. como usufructuaria, y su hijo D. F. B., como nudo propietario, la procedencia de la finca, como se acreditó en el expediente de dominio de inmatriculación judicial y consta en el Auto dictado. Se ha aportado los datos personales de los promotores. En cuanto a la segunda finca, paraje (...), se ha indicado que la procedencia es la misma que la anterior finca, doña D. como usufructuaria, D. F. B., como nudo propietario, así como los datos personales de estos. Por otro lado, de las certificaciones catastrales aportadas, resulta que los números de parcela, polígono y referencia catastral, coinciden con los que manifiesta el Auto judicial. Cuarta. Los Autos del Juzgado n.º 3 de Toledo, han declarado justificado el dominio de D. F. B., y de doña D., sobre las fincas señaladas, y ordenan se proceda a la inmatriculación de las mismas, a favor de los citados, en el registro de la propiedad, en cuanto documentos que sirven de título para la inscripción. Tal como señala el Auto, en sus fundamentos de derecho, se ha cumplido en la tramitación del expediente las formalidades legales, citación a todos los interesados, publicación de edictos, sin que se haya formulado oposición, y con la prueba documental y testifical practicada, se declara justificado el dominio de las referidas fincas a favor de los solicitantes, todo ello a efectos de lograr la concordancia de la realidad con el registro de la propiedad, a tenor del artículo 201 LH. Como señala la jurisprudencia y las resoluciones de la DGRN, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro, si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título, pero a la vez, es doctrina reiterada de la DGRN que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por tanto también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las Leyes, sin que competa, por consiguiente, al Registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan (por todas R.D.G.R.N. de 19-7-2007). En cualquier caso, también es doctrina, que la falta de absoluta coincidencia es un defecto fácilmente subsanable, por la vía de la declaración y rectificación de los titulares de la finca en el Catastro. Los arts, 13 y 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, EDL 2006/31501, establecen los medios para la declaración catastral, y el procedimiento de subsanación de discrepancias y rectificación del catastro inmobiliario».

IV

Mediante escrito, de fecha 11 de noviembre de 2016, la registradora de la Propiedad de Toledo número 3 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 10, 21, 198, 199, 201, 203 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de noviembre de 2000, 29 de mayo de 2002, 5 de enero de 2005, 3 de mayo de 2007, 13 de julio y 23 de diciembre de 2010, 8 de noviembre de 2012, 11 de junio y 25 de noviembre de 2013, 15 de diciembre de 2014, 4 de febrero de 2016 y 4 de enero de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible un testimonio de auto dictado en expediente de dominio para la inmatriculación de fincas. La registradora opone los siguientes defectos en su calificación: a) la existencia de dudas de identidad con la finca registral 67 del término de Argés; b) la falta de coincidencia entre la descripción del título y de la certificación catastral descriptiva y gráfica; c) en cuanto a la segunda finca cuya

inmatriculación se pretende, la omisión de quién procede la finca y su domicilio si fuere conocido; d) la omisión del estado civil y el domicilio de los promovientes del expediente, y e) en cuanto a la pretensión de agrupación de la una de las fincas con la registral 35 de Argés, no consta la descripción de la finca resultante de la agrupación ni se aporta representación gráfica georreferenciada de la finca agrupada que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Según manifiesta el recurrente en el escrito de recurso, no se solicita la inscripción de la agrupación de fincas, por lo que este último defecto queda excluido del objeto de recurso (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

2. Con carácter previo, debe abordarse la cuestión procedimental relativa a la normativa aplicable. La disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone lo siguiente: «Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior (...)». Por ello, en el presente caso, deberá atenderse a la redacción de la Ley Hipotecaria anterior a la entrada en vigor de la mencionada Ley.

3. En cuanto al primer defecto, se ha entendido reiteradamente, por este Centro Directivo, que las dudas del registrador en lo relativo a la identificación de la finca no pueden impedir, en vía de principios, la inscripción en los supuestos de expediente de dominio pues, en este caso, el juicio corresponde exclusivamente al juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías. No obstante, ello será así, se ha dicho también, salvo que, en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla general, el registrador no tenga ya dudas, sino la certeza de que el exceso no corresponde a la finca ya inscrita, pues en estos casos, frente al limitado alcance de la calificación de los documentos judiciales, debe primar la superior exigencia institucional de evitar tales indeseables situaciones (*cf.* Resolución de 25 de noviembre de 2013).

En el marco del antiguo expediente de dominio el registrador solo emitía su juicio sobre la identidad de la finca al expedir la certificación a que se refería la regla segunda del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, certificación que constituía un requisito procedimental de estos expedientes, correspondiendo al juez la valoración final de su contenido. En estos supuestos en que el registrador haya expresado dudas al expedir la certificación, es preciso que el auto judicial desvirtúe tales dudas o aclare, en su caso, la inexistencia de una situación de doble inmatriculación o de confusión sobre la identidad de la finca, previa audiencia de las personas que puedan tener algún derecho según la certificación registral, sin que baste al efecto el auto genérico aprobando el expediente (*vid.*, por analogía, el artículo 306 del Reglamento Hipotecario).

Si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, no puede pretender plantearlas al presentarse a inscripción el auto judicial aprobatorio del expediente de dominio (*cf.* Resolución de 4 de febrero de 2012), salvo que en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla general, el registrador tenga no ya dudas, sino la certeza de que la finca que se pretende inmatricular ya está inmatriculada, o de que el supuesto exceso de cabida de la finca inscrita encubre la pretensión de aplicar el folio de esta última a una realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, en cuyo caso debe primar la exigencia institucional de evitar tales situaciones, dada la quiebra que la solución contraria supondría del sistema de seguridad jurídica que debe proporcionar el Registro de la Propiedad, incluso en el caso de haberse expedido una certificación errónea (*cf.* Resoluciones de 7 de noviembre de 2000, 29 de mayo de 2002 y 11 de junio de 2013), o también en aquellos casos en que el registrador que emitió la certificación inicial que permitió iniciar el expediente sea distinto de quien va a practicar la inscripción, pues el juicio sobre la existencia o no de dudas es personal del registrador y no puede vincular a un registrador distinto que se aparte de él por causas justificadas (*cf.* Resolución de 3 de junio de 2013).

La necesidad de que sea en el momento de expedir la certificación cuando el registrador exprese sus dudas sobre la coincidencia total o parcial de la superficie del exceso que se atribuye a la finca con otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas ha quedado expresamente recogida en la nueva redacción del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y del artículo 203 a que este se remite, en concreto a su apartado 3, efectuada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria.

4. En este expediente la registradora no planteó dudas respecto a la identidad de la finca o a la posible invasión de colindantes al expedir la preceptiva certificación en la fase inicial de tramitación del expediente de dominio. En el escrito de solicitud de dicha certificación ya se identificaba la finca respecto de la que se iba a tramitar el expediente, y se aludía a la superficie que se pretendía inmatricular. Además no cabe desconocer que del testimonio del auto resulta que han sido citados todos los colindantes. Notificados todos los posibles perjudicados por el acceso de la nueva finca al Registro, las alegaciones que pudieran haberse producido habrán sido objeto de la oportuna valoración dentro del procedimiento judicial. Así resulta del fundamento único del auto de 15 de febrero de 2012, que pone fin al expediente, cuando señala que habiéndose cumplido los trámites y formalidades legales sin que haya habido oposición y a la vista de las pruebas practicadas, documental y testifical, procede declarar justificado el dominio de los promovientes. Por todo ello este defecto debe ser revocado.

5. En cuanto al segundo defecto, relativo a la falta de coincidencia de la descripción de la finca en el título con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, es uniforme la doctrina de este Centro Directivo al considerar que no cabe discutir sobre la necesidad de aportar certificación catastral descriptiva y gráfica en términos coincidentes con la descripción del título cuando se trata de inmatricular la finca.

A estos efectos el apartado séptimo del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social que «en lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en dicho título». Este Centro Directivo ha considerado en doctrina reiterada que esta exigencia resultaba aplicable a todos los medios inmatriculadores previstos en la legislación hipotecaria, incluido el expediente judicial de dominio con finalidad inmatriculadora. En este sentido, cabe reproducir a modo de ejemplo la Resolución de 15 de diciembre de 2014, en la que se consideraba que «en cuanto a la superficie de la finca, que no es otra cosa que la medición del área comprendida entre sus linderos, es necesaria también una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral, sin que pueda aplicarse el margen del 10% que se refiere a un supuesto distinto (constatación registral de la referencia catastral) -*vid.* Resoluciones 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 8 de septiembre de 2009 y 13 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010-». Esta doctrina se ha mantenido incluso cuando la inmatriculación se pretende mediante expediente de dominio (*cfr.* Resoluciones de 5 de enero de 2005, 3 de mayo de 2007, 13 de julio y 23 de diciembre de 2010, 8 de noviembre de 2012, 15 de diciembre de 2014 y 4 de febrero de 2016).

Por lo expuesto, procede confirmar el defecto, si bien para su subsanación bastaría la mera rectificación del auto para hacer constar la descripción coincidente con la que consta en el Catastro y de la que resulte que han sido citados en el expediente todos los titulares catastrales de las fincas colindantes, según la descripción que pretende acceder al Registro, al ser este un trámite esencial del procedimiento (*cfr.* Resolución de 8 de noviembre de 2012).

6. Se señala como tercer defecto que, en cuanto a la segunda finca cuya inmatriculación se pretende, no consta de quién procede la finca y su domicilio si fuere conocido. El artículo 9.f) de la Ley Hipotecaria y el apartado 9 del artículo 51 del Reglamento Hipotecario señalan como circunstancia de la inscripción que la expresión de la persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.

Dispone el artículo 21 de la Ley Hipotecaria que «los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos». Sin embargo, el defecto, tal y como se formula, no puede mantenerse, toda vez que en el antecedente de hecho segundo de la resolución objeto de calificación se acuerda convocar a los ignorados herederos de don F. G. N. «de quien proceden las fincas», lo que responde a lo exigido por la registradora.

7. Finalmente, respecto al defecto relativo a la omisión del estado civil y el domicilio de los promovientes, del expediente resulta que se acompañó a la documentación presentada escritura pública de poder de la que resultaban tales circunstancias, por lo que el defecto no puede mantenerse.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocando los defectos primero, tercero y cuarto, y confirmar la nota de calificación en cuanto al segundo defecto, relativo a la falta de coincidencia de la descripción de la finca con la certificación catastral descriptiva y gráfica, 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, 25 de enero de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.