

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8812 *Resolución de 30 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Ferrol, por la que se rechaza la constancia de la referencia catastral de determinados inmuebles.*

En el recurso interpuesto por doña C. L. C. P. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Ferrol, don Eduardo Rouco Couzo, por la que se rechaza la constancia de la referencia catastral de determinados inmuebles.

Hechos

I

Doña C. L. C. P., mediante instancia privada fechada el día 14 de marzo de 2017, a la que acompañaba sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Ferrol de fecha 2 de mayo de 2016 y sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña, Sección Cuarta, de fecha 2 de diciembre de 2016, y actuando como presidente de una junta de propietarios de un edificio dividido en régimen de propiedad horizontal, solicitó del Registro de la Propiedad de Ferrol, entre otras cuestiones que no son de interés para la presente: «3. (...) que se actualicen las referencias catastrales de los elementos privativos del edificio». A lo anterior acompaña ejemplares de las sentencias referenciadas, así como dos recibos de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles emitidos por una entidad bancaria y una consulta descriptiva y gráfica de un inmueble determinado.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Ferrol, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Ferrol Calificado los precedentes documentos (sentencias 00112/2016 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Ferrol y 00410/2016 de la Audiencia Provincial Sección número 4 de A Coruña), en unión de instancia suscrita en Ferrol con fecha 14 de marzo de 2017 por doña C. L. C. P., presentado bajo el asiento número 2.348 del Diario 140, el Registrador que suscribe, ha: 1) Cancelado las Normas Estatutarias 3ª y 4ª b) –esta última ya cancelada según nota extendida al margen de la inscripción 4.ª de la finca 15876– y hecho constar las declaraciones de las referidas sentencias 00112/2016 y 00410/2016, tal y como se solicita en los puntos 1 y 2 de la referida instancia de 14 de marzo de 2017; en el Tomo 1.873 del Archivo, Libro 751 de Ferrol, folio 35, finca 15876, inscripción 5.ª, CRU 15008001465691. 2) Cancelado la Anotación Preventiva letra A de incoación del expediente de reposición de la legalidad RL 34/10, objeto de rectificación por la letra B, tal y como se solicita en el punto 4 de la referida instancia de 14 de marzo de 2017; en el Tomo 2.665 del Archivo, Libro 1.102 de Ferrol, folio 3, finca 57976, anotación letra C, CRU 15008001355022. 3) Hecho constar la Referencia Catastral de la finca 57976 de la que es titular don D. S. T. y su esposa doña C. L. C. P., tal y como se solicita en el punto 3 de la referida instancia de 14 de marzo de 2017; en el Tomo 2.665 del Archivo, Libro 1.102 de Ferrol, folio 3, finca 57976, inscripción 7ª, CRU 15008001355022. No se ha hecho constar la referencia catastral de los demás elementos privativos del edificio –fincas registrales 57972 a 57975– por lo siguiente: 1.º No consta el consentimiento de los titulares registrales de los demás elementos de la División Horizontal para hacer constar el cambio de la Referencia Catastral que figura inscrita en el Registro, en los elementos independientes. El principio de tracto sucesivo (recogido entre otros en el art. 20 de la Ley Hipotecaria)

exige que el titular registral preste su consentimiento para cualquier acto de modificación de su derecho, tal y como está configurado en el Registro. Señala tal artículo, en sus dos primeros párrafos, lo siguiente: “1.º Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. 2.º En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada”. De manera que, al faltar tal consentimiento, resulta que la solicitante no está legitimada para instar el cambio. En igual sentido se pronuncia la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 14 de marzo de 2016, que resuelve un caso idéntico al aquí tratado y, por tanto, sus fundamentos jurídicos deben darse por reproducidos. (BOE n.º 83, de 6 de abril de 2016). 2.º Para ciertos elementos, no se presentan los documentos necesarios para cambiar la Referencia catastral, sino un simple listado de origen indeterminado y sin valor de documento público que requieren los art. 3 de la Ley Hipotecaria y 33 y cc. del Reglamento Hipotecario. Específicamente deberán, en su caso, acompañarse, los documentos a que hace referencia el art. 41.1.º del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario: 1. “La referencia catastral de los inmuebles se hará constar en los expedientes y resoluciones administrativas, en los instrumentos públicos y en el Registro de la Propiedad por lo que resulte del documento que el obligado exhiba o aporte, que deberá ser uno de los siguientes, siempre que en éste conste de forma indubitada dicha referencia: – a) Certificación catastral electrónica obtenida por los procedimientos telemáticos que se aprueben por resolución de la Dirección General del Catastro. – b) Certificado u otro documento expedido por el Gerente o Subgerente del Catastro. – c) Escritura pública o información registral. – d) Último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles”. La presente calificación negativa causa prórroga automática de los asientos de presentación desde la fecha de la última notificación. Contra esta calificación (...) Ferrol, a 3 de abril del año dos mil diecisiete El Registrador Fdo. Eduardo Rouco Couzo».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. L. C. P. interpuso recurso el día 18 de abril de 2017 en virtud de escrito en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Primero.– Respecto de la cancelación de las normas 3.ª y 4.ª del régimen de propiedad horizontal, solicita que se haga constar en la nota marginal al margen de la inscripción 3.ª que la cancelación se ha operado por caducidad declarada en sentencia judicial, y que en la inscripción 5.ª de inscripción de las sentencias, se haga constar que la declaración del elemento común lo ha sido por destino desde el origen de la finca; Segundo.–Respecto de la cancelación de la anotación de expediente urbanístico, que se practique la cancelación en la finca matriz 15.876 y se practique nota marginal en las fincas independientes; Tercero.–Respecto de la nota marginal de referencia catastral que se ha llevado a cabo en la finca 57.976 (que es la de su propiedad), que se elimine la antigua nota marginal a la inscripción 2.ª y se afirme que la referencia catastral es la que se ha hecho constar en la inscripción 7ª; Cuarto.–Que, respecto de la finca garaje 57.972, que se haga constar la referencia catastral por resultar así del recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles pagado por uno de los tres copropietarios; Quinto.–Que, respecto del resto de fincas privativas, sino se puede llevar a cabo la inscripción de la referencia catastral al menos que se haga respecto de sus dos propiedades: la vivienda y la plaza de garaje número 3 que participa en su porcentaje de la total finca de garajes, y Sexto.–Solicita, finalmente, que se le haga entrega de certificación registral de todas las fincas del edificio sin eliminarse notas marginales y que no se le cobre por ello.

IV

El registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 28 de abril de 2017, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificado el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Ferrol de la interposición del recurso, no ha realizado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 38, 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria; 2, 3, 6, 9, 40, 41 y 45 Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 1990, 14 de junio de 1993, 23 de noviembre de 1998, 28 de julio de 1999, 13 de octubre de 2009 y 14 de marzo de 2016.

1. Presentada en el Registro de la Propiedad la documentación a que se refieren los hechos, el registrador de la Propiedad lleva a cabo la cancelación de dos normas estatutarias del régimen de propiedad horizontal, así como la de una anotación preventiva letra A, modificada por otra letra B, de incoación de expediente de reposición de la legalidad. También hace constar la referencia catastral del elemento privativo propiedad de la solicitante. Califica negativamente la posibilidad de hacer constar la referencia catastral del resto de elementos privativos del inmueble por falta de tracto y de documentación adecuada para hacerlo. La recurrente, aportando diversa documentación, solicita en su escrito de recurso que, respecto de las cancelaciones llevadas a cabo, se rectifiquen los asientos practicados y se hagan en forma determinada, que propone, y respecto de las referencias catastrales que se haga constar la del garaje de la que es cotitular en proindiviso (y que se haga en forma determinada), allanándose, respecto de las de otros propietarios, a la calificación del registrador. En su escrito de recurso lleva a cabo otras peticiones relacionadas con la expedición de certificaciones de todas las fincas del edificio, así como en materia de honorarios.

2. El prolijo y un tanto oscuro escrito de recurso lleva a cabo una serie de afirmaciones y solicitudes a las que es preciso dar respuesta con carácter previo a la entrada en la única cuestión de fondo que cabe afrontar en este expediente.

En primer lugar es preciso recordar que es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000; vid., entre las más recientes, Resoluciones de 23 de enero, 6 y 21 de abril y 5 y 9 de mayo de 2017), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la forma en que se haya practicado la inscripción solicitada. La actuación de los registradores de la Propiedad está sujeta al principio de legalidad (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), al cual han de acomodar su ejercicio profesional de modo que la práctica de los asientos debe hacerse en la forma determinada por el ordenamiento (vid. artículos 9, 72 y 103 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento).

Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Como ha dicho este Centro Directivo en su Resolución de 28 de julio de 2014, la calificación positiva es requisito imprescindible, insoslayable, de la inscripción, como fundamento que es, junto con la publicidad y consiguiente cognoscibilidad legal, de sus fuertes efectos defensivos y ofensivos, pero la calificación positiva no es ni se confunde con la inscripción misma, siendo así que es ésta y no la calificación positiva previa la que, en paralelo a la salvaguardia judicial de la misma (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley

Hipotecaria), sale del ámbito de la disponibilidad del registrador, pasando a ser intangible para el mismo. De este modo, si la recurrente entiende que alguno de los asientos practicados por el registrador no ha sido practicado conforme a las normas del ordenamiento jurídico tiene a su disposición los remedios en el mismo previstos (artículo 30, 40 y 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria). Lo que no puede pretender es que esta Dirección General la ampare en su pretensión de dictar al registrador competente por razón del territorio (artículo 2 del Reglamento Hipotecario), el contenido de la modificación de unos asientos ya practicados, cuyo contenido está sujeto al principio de legalidad y se encuentran bajo salvaguarda judicial y cuya modificación está igualmente sujeta a estrictas normas de procedimiento.

3. También es preciso recordar que dispone el artículo 326 de la Ley Hipotecaria lo siguiente: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

En base a dicho precepto, es continua doctrina de esta Dirección General (por todas, Resoluciones de 13 de octubre de 2014 y 17 de febrero de 2017, basada en el contenido del artículo y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. Enlazando con lo anterior, también ha afirmado reiteradamente en base al mismo fundamento legal (por todas, Resoluciones de 23 de diciembre de 2010 y 7 de septiembre de 2015), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y aportados al interponer el recurso). En consecuencia, no procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación a documentos que no se pusieron a disposición del registrador de la Propiedad al tiempo de llevar a cabo su calificación sin perjuicio de que llevándose a cabo una nueva presentación se adopte un nuevo acuerdo de calificación en el que se haga referencia a dichos documentos (vid. artículo 108 del Reglamento Hipotecario).

4. Finalmente, es también preciso poner de manifiesto que, siendo el objeto de este recurso el que se ha prolijamente expuesto, no es este el procedimiento adecuado ni para solicitar del registrador que expida certificaciones con contenido determinado (vid. artículo 227 de la Ley Hipotecaria), ni para solicitar una exención de honorarios o para discutir los ya satisfechos (vid. artículo 294 del propio texto legal). Ambas pretensiones deben realizarse de acuerdo a los procedimientos legal y específicamente previstos (artículos 228 de la Ley Hipotecaria y 619 y norma general sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad).

5. Establecido lo anterior y aceptado por la recurrente que el registrador no puede modificar las referencias catastrales correspondientes a otros elementos privativos del inmueble por no haberlo solicitado sus respectivos propietarios, así como establecido que la referencia catastral correspondiente al elemento privativo que si es propiedad de la recurrente se ha hecho constar en el asiento respectivo, el objeto de la presente se circunscribe a si es posible hacer constar la referencia catastral de un local destinado a garaje, que continúa inscrito como tal a nombre del promotor de la edificación, y del que la recurrente tiene, junto con su esposo, inscrita una tercera parte indivisa concretada en la plaza de garaje número tres y que resulta inscrita en folio independiente. Aporta para ello recibo de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles expedido a nombre de tercera persona, otro de los copropietarios del local, don A. P. M., titular de un tercio por enajenación de los otros dos restantes.

En concreto, consta inscrita la total finca número uno de orden de la propiedad horizontal (finca 57.972), a favor de don A. P. M. con carácter ganancial y sin expresión de asignación de plaza. En folio independiente, consta inscrita a favor de don J. M. C y doña M. M. L., para su sociedad conyugal, la cuota de una tercera parte indivisa que se concreta en la plaza de garaje número dos (finca 57.972-N-2G); y en otro folio independiente consta inscrita la cuota de otra tercera parte indivisa que se concreta en la plaza de garaje

número tres (finca 57.972-N-3G), a favor de la recurrente y su esposo, don D. S. T., para su sociedad conyugal.

El recurso no puede prosperar porque la falta de tracto sucesivo señalada por el registrador en su nota, lo impide. El supuesto de hecho es sustancialmente idéntico al que dio lugar la Resolución de 14 de marzo de 2016 cuya doctrina es de plena aplicación al supuesto. De acuerdo con dicha Resolución, la rectificación del contenido del Registro presupone, de acuerdo a los principios generales de nuestro ordenamiento, bien el consentimiento del titular del asiento inexacto o bien la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado. Cuando el solicitante de la constancia o rectificación de una referencia catastral no es el titular registral, ha de denegarse la práctica del asiento pues ni consta el consentimiento del titular registral, ni resulta ordenado en sentencia en los términos expresados. Lo mismo ocurre para rectificar (superficie, linderos) la descripción registral de una finca en comunidad, supuesto en el que es necesario el consentimiento de todos los condueños (Resolución de 13 de octubre de 2009).

No altera las conclusiones anteriores el hecho de que la titularidad catastral difiera de la que resulta del Registro de la Propiedad porque es esta la que prevalece a efectos jurídicos. Así resulta de los siguientes preceptos de la Ley del Catastro Inmobiliario, artículos 2.2, «lo dispuesto en esta ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro», 3.3, «salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos», y 9.4, «en caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 30 de junio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.