

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

RESOLUCION de la Direccion General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Delegado de Hacienda de Ceuta contra calificación del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Delegado de Hacienda de Ceuta contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad a hacer constar por nota marginal la desafectación de unos bienes de dominio público que pasaron a integrar el patrimonio privativo del Estado, mediante en este Centro en virtud de apelación del recurrente:

Resultando que por acuerdo de la Dirección General del Patrimonio del Estado, de fecha 20 de febrero de 1968, se dispuso la desafectación del servicio público a que estaba destinada y su incorporación al citado Patrimonio, de parte de la finca denominada «Fabellón Militar de la plaza de Africa, número 7»; que por otro acuerdo similar de 31 de octubre del mismo año se dispuso igualmente la desafectación del servicio público y pase al Patrimonio del Estado de parte de la finca denominada «Cuartel Foso de la Almirante»; que en ejecución de los anteriores acuerdos se extendieron actas de desafectación, suscritas por representantes de los Ministerios de Hacienda y del Ejército de fechas 20 y 10 de noviembre, respectivamente, del mismo año, y que el 31 de marzo de 1969 se expidieron sendas certificaciones libradas por el Jefe de la Sección del Patrimonio del Estado de la Delegación de Hacienda de Ceuta, en las que se describían las partes desafectadas, a fin de que se extendiese en el Registro de la Propiedad anotación marginal del cambio de la situación jurídica de las expresadas fincas, conforme a lo establecido en el Reglamento Hipotecario;

Resultando que presentadas en el Registro las citadas certificaciones fueron calificadas con notas del tenor literal siguiente: «Suspendida la inscripción del presente documento por adolecer de los siguientes defectos: 1.º No describirse la totalidad de la finca a que corresponde la porción desafectada. 2.º No describirse la porción residual de la finca matriz después de la desafectación. 3.º No constar el nombre del representante de la Dirección General del Patrimonio del Estado ni el del representante del Ministerio del Ejército, conforme al párrafo segundo del artículo 222 del Reglamento de Bienes del Patrimonio del Estado. 4.º No proceder hacer constar registradamente la desafectación por nota marginal, pues la misma implica un cambio en la situación jurídica de los bienes de dominio público a privativa, la cual mutación debe hacerse por inscripción, previa segregación de la finca matriz, conforme al artículo sexto del Reglamento Hipotecario. 5.º No constar la nota de haber sido presentada a liquidación del impuesto (este último defecto sólo figura en la segunda certificación). Los anteriores defectos se califican de subsanables, no procediendo tomar anotación preventiva por defecto subsanable, por no haber sido solicitada».

Resultando que el Delegado de Hacienda de Ceuta, en representación del Estado—Ministerio de Hacienda—interpuso recurso gubernativo exclusivamente contra el defecto cuarto de las anteriores notas y alegó: Que si bien en la calificación el defecto se considera subsanable, realmente es insubsanable en relación con el asiento registral que se pretende; que la misma alegación estriba en que se ha producido un cambio en la situación jurídica de los bienes que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sexto del Reglamento Hipotecario, sólo puede tener acceso al Registro a través de la inscripción; que atendido que si citado precepto hay que interpretarlo en el sentido general de la legislación hipotecaria, y en ella el artículo quinto del Reglamento exige de la inscripción a los bienes de dominio público, pero no a los patrimoniales que han de inscribirse o insmatricularse, como igualmente los primeros, al cambiar de destino, y que cuando un bien de esta clase no está insmatriculado, indudablemente es preciso un asiento principal, pues al no figurar en el Registro no cabe anotación marginal; pero cuando el inmueble ha tenido acceso anteriormente a los libros registrales, como ocurre en el presente caso, no hay inconveniente en hacer constar el cambio de destino por medio de nota marginal, que incluso entiende es el asiento adecuado para ello;

Resultando que el Registrador informó: que el supuesto de cambio de destino a que se refiere el recurso está expresamente regulado en el artículo sexto, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario, que exige la inscripción en la forma más adecuada para la actuación de los principios de especialidad y tracto sucesivo, así como para la mayor claridad de las situaciones jurídicas

que el Registro publica a través del asiento de inscripción; que, además, en el presente caso sólo parte de los bienes de que se trata cambia de naturaleza jurídica, lo que implica una segregación que obliga a la apertura de folio registral para la parte segregada y su inscripción como finca nueva e independiente, conforme a lo establecido en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario; que no constituye obstáculo a lo anterior el hecho de que el bien desafectado figurase ya inscrito, bastando recordar a este respecto el artículo 303 del Reglamento Hipotecario, el 16 y el 30 del mismo texto legal, una Ley de 1941 sobre limitación e inscripción de riberas de ríos, el Decreto de 11 de mayo de 1968 para la ordenación y urbanización de la avenida de la Paz en Madrid y la propia Ley del Patrimonio del Estado, en sus artículos 42 y 48; que, por tanto, aunque conste ya inscrito un bien demandado afecto a un servicio público, la desafectación deberá hacerse constar en el Registro, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo primero del artículo sexto del Reglamento Hipotecario, por medio de una nueva inscripción, que publicará la transformación jurídica realizada y enlazará con el anterior asiento, y que, finalmente, incluso cuando un bien de dominio público cambie de dependencia por razón de reorganización administrativa o cualquier otra causa, el artículo 18, párrafo tercero, del Reglamento Hipotecario establece imperativamente la inscripción si se quiere hacer constar la transmisión o cambio de titularidad en el Registro;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario;

Vistos los artículos 5.º, 6.º, 16, 17, 18 y 47 del Reglamento Hipotecario y la Ley del Patrimonio del Estado de 16 de abril de 1964 y su Reglamento de 6 de noviembre del mismo año;

Considerando que desafectadas parte de las fincas destinadas a servicio público y que ahora van a tener el carácter de patrimoniales, se plantea la cuestión de si la forma de hacer constar en el Registro esta nueva situación ha de ser mediante una nota al margen de las primitivas inscripciones de los inmuebles o bien si habrá de procederse a segregación cada una de las fincas desafectadas, que se inscribirán como nuevas e independientes mediante la apertura del correspondiente folio registral;

Considerando que el recurrente funda su petición en la circunstancia de que, pese a que con arreglo al artículo quinto, primero, del Reglamento Hipotecario, estaban exceptuados de inscripción a favor del Estado los dos inmuebles, dado su destino de servicio público, es lo cierto que ambos tuvieron acceso al Registro, ya que figuraban inscritos a su nombre, por lo cual la desafectación realizada y el cambio de naturaleza operada deben hacerse constar solamente a través de una nota marginal, como si mismo Reglamento en el artículo sexto, segundo, establece para el cambio de propiedad privada en pública, y sin que sea de aplicación el párrafo primero del mismo artículo, que presupone que los bienes de dominio público no estaban inscritos;

Considerando que frente a esta posición, el artículo 18 del Reglamento Hipotecario—al que se remite el artículo 43 de la Ley del Patrimonio del Estado—establece que los cambios de adscripción de los bienes estatales a distinto Ministerio o a otro Organismo o servicio dentro del mismo podrán hacerse constar mediante la inscripción correspondiente, y al estar es el asiento adecuado cuando se trata de una alteración dentro de una misma clase de bienes—los patrimoniales—, con mayor razón habrá de aplicarse idéntico criterio si se realiza una operación de mayor entrapadura que supone además un cambio en su naturaleza, como es la desafectación de los de dominio público, aunque éste excepcionalmente se encontrasen ya inscritos;

Considerando que en el presente caso es de advertir además la aplicación del principio de especialidad, que aparece centrado sobre el elemento finca, la cual ha de quedar claramente determinada, por ser la base de todo el sistema inmobiliario, y por eso, al haberse desafectado en cada uno de los inmuebles una parte de los mismos, que tan a tener distinta naturaleza que el resto, se hace necesario practicar las segregaciones correspondientes a fin de que estas porciones figuren como fincas nuevas e independientes, tal como establece el artículo 47 del Reglamento;

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado y el defecto cuarto de la nota del Registrador, único sometido a debate.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 31 de enero de 1970.—El Director general, Francisco Escrivá de Romani.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Sevilla.