

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

4309 *Resolución de 1 de abril de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Colmenar Viejo n.º 1, por la que no se inscribe auto dictado en expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por doña R. M. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1, don Manuel Parga López, por la que no se inscribe auto de fecha 11 de septiembre de 2012 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Colmenar Viejo dictado, en expediente de dominio.

Hechos**I**

Mediante auto dictado el día 11 de septiembre de 2012 por doña Alicia Barba de la Torre, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Colmenar Viejo, se declara justificado el dominio de una finca que procede de las fincas registrales 4661, 4662 y 4466.

II

Testimonio de dicho auto fue presentado en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1 el día 28 de noviembre de 2012, asiento 208 del tomo 113 y fue calificado negativamente con la siguiente nota: «Testimonio, expedido el 6 de noviembre de 2012, del auto dictado el 11 de septiembre de 2012 por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Colmenar Viejo procedimiento de expediente de dominio, inmatriculación de finca, número 261/2010. Presentación. Asiento 208 del tomo 113 del Diario. Vence el 12 de febrero de 2013 sin perjuicio de la prórroga derivada de esta resolución. Hechos. Se trata de un expediente de dominio para inmatriculación de finca. El juez declara justificada la adquisición del dominio a favor de doña R. M. C., que adquirió la finca por compraventa el documento privado. Se observa lo siguiente. 1.–No se expresa el nombre del cónyuge del promotor ni si la adquisición se realizó en estado de casada o soltera, con carácter privativo o ganancial. 2.–Según el propio documento esta finca procede de tres fincas inscritas: la número 4.661, tomo 332, libro 56, folio 108; la número 4662, tomo 332, libro 56, folio 11; y la número 4466, tomo 308, libro 54, folio 14. No se especifica de cual de ellas procede ni tampoco qué parte diferenciada e individualizada de la finca procede de cada una de ellas. La situación registral de estas fincas es la siguiente: - Las fincas 4661 y 4662 fueron agrupadas para formar la 7140, tomo 611, libro 87, folio 35; la agrupación se inscribió el 4 de febrero de 1974, es decir con anterioridad a la fecha de documento privado de adquisición de la promotora del expediente; los titulares registrales de esta finca son el matrimonio formado por don R. A. L. R. y doña P. Z. R., el formado por don L. Z. R. y doña L. C. R., y la sociedad General de Estudios e Inversiones S.A., ninguno de los cuales ha sido parte en el expediente. La finca 4466 está inscrita a favor de la citada sociedad General de Estudios e Inversiones S.A. No se acompaña documento alguno que acredite la licencia o innecesariedad de licencia para segregar. Fundamentos de derecho. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento en cuanto a facultades de calificación. 1.–El expediente de dominio puede servir bien para la inmatriculación de finca no inscrita o bien para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido respecto de una finca inscrita. Los requisitos de uno y otro son distintos y el auto resolutorio también, ya que en un caso simplemente se declara justificada la

adquisición de dominio para inmatricular la finca, mientras que en el otro se hace para la reanudación del tracto y se ordena además la cancelación de los asientos contradictorios. Del propio auto resulta una incongruencia: la finca está inscrita, ya que se dice que procede de fincas inscritas, y sin embargo se sigue el procedimiento para inmatricular como si no estuviese inscrita. El mandato es por tanto incongruente con el procedimiento. Defecto insubsanable. 2.–Los titulares registrales de las fincas de donde procede la que se pretende inscribir no han sido parte en el procedimiento. Defecto insubsanable. 3.–Cuando una finca se segrega de otra es necesario describir la porción segregada y además las modificaciones en la finca de donde procede. No se ha hecho en este caso. Defecto subsanable. 4.–En este caso teóricamente habría que determinar qué porción procede de cada una de las fincas, las modificaciones en cada una de las fincas de procedencia, y después agrupar las porciones segregadas para formar una sola. Todos estos actos exigen licencia administrativa o declaración de que no es necesaria, documento no aportado. Defecto subsanable. 5.–En la inscripción debe constar el título, y carácter de la adquisición. Tratándose de personas casadas y siendo el título adquisición oneroso hay que hacer constar si la finca es o no ganancial y en su caso el nombre del cónyuge. Calificación. Se deniega la inscripción por los defectos expresados. Contra esta (...). Colmenar Viejo. El Registrador. Manuel Parga López, 11 de diciembre de 2012 (firma ilegible y sello del Registro)».

III

Doña R. M. C. interpone recurso mediante escrito de 4 de enero de 2013 que tiene entrada en el Registro el día 9 de enero con arreglo a lo siguiente: «Hechos. Primero.–La descripción de la finca objeto de inscripción registral no ha sido detallada en el auto judicial presentado, originando este hecho la denegación de la inscripción recurrida. La descripción detallada de la finca objeto de inscripción es la que a continuación se detalla: Parcela 9 de la finca registral número 4.466 que se haya inscrita al tomo 308, libro 54, folio 14 del Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo, identificada con la nueva revisión catastral con la referencia 28045A008000550000LB como parcela número 55 al polígono 8 del paraje denominado “Cerca de la Infanta”, sita en el término municipal de Colmenar Viejo, de una superficie aproximada de 5.000 metros cuadrados, procedente de la finca matriz que a continuación se describe: - Una cerca de pradera de regadío llamada “de la Infanta”, al sitio de su nombre, con una extensión superficial de 13 hectáreas, 96 áreas y 25 centiáreas. Linda al Norte con carretera Colmenar Viejo a...; al Este con carril del Cabezuelo; al Sur con la cerca titulada..., y con la cerca titulada... al sitio del mismo nombre de pradera de regadío; y al oeste con Camino de... Inscrita en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo al tomo 308, libro 54, folio 14, finca 4.466. Sobre la parcela 9 denominada catastralmente como 55 al polígono 8 del paraje denominado “Cerca de la Infanta” no existe constituido ningún derecho real y la misma no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo; sin embargo en la inscripción registral de su finca matriz (finca número 4.466) se reconoce la existencia de catorce segregaciones de parcelas a través de nota marginal, pero sin descripción alguna de dichas segregaciones. Con todo, y en base a la información registral obtenida, resulta probada la falta de inscripción de la parcela conocida como número 9 que se pretende inscribir, y que según la nueva división catastral que se aporta al presente escrito como documento número 1 sería la siguiente: 28045A008000550000LB. Se aporta como documento número 1 notificación de la Gerencia Regional del Catastro identificando la matriz de la finca a inmatricular. La parcela 9 denominada catastralmente 55 del polígono 8 al paraje denominado “Cerca de la Infanta”, objeto de la presente inscripción, tiene los siguientes linderos, fincas todas ellas segregadas de la misma finca matriz, número 4466: A la derecha finca número 8.108, propiedad de doña A. A. B. A la izquierda, finca número 8.107, propiedad de don C. P. C. y doña M. C. G. M. Al frente, fincas número 8.106, propiedad de don C. G. A.; número 8.101, propiedad de don J. M. G. S. y doña D. M. M.; y número 8.087, propiedad de doña M. Y. H. G. Se aportan como documentos número 2 a 7 respectivamente, certificación catastral descriptiva y gráfica de la meritada finca, así como

notas simples informativas de los linderos de la finca que se pretende inmatricular. Segundo.—En cuanto a los fundamentos de Derecho alegados por el registrador, pasamos a efectuar alegaciones sobre los mismos puntos por punto: a) Respecto al punto primero de los fundamentos de Derecho alegados por el registrador, informar que el expediente de dominio incoado en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Colmenar Viejo se realiza para la inmatriculación de una finca no inscrita, ya que la parcela número 9 denominada 55 del polígono 8 al paraje denominado “Cerca de la Infanta”, como parte individual de la finca matriz número 4.466 de la que procede, nunca ha estado inscrita; no pretendiéndose con este expediente la reanudación de tracto sucesivo alguno de ninguna finca ya inscrita, puesto que, como reiteramos en este párrafo, nunca se ha procedido a inscripción alguna de la meritada finca. b) En cuanto al segundo de los fundamentos alegados por el registrador, el titular registral de la finca matriz de la que procede la finca que se pretende inmatricular sí ha sido parte en el procedimiento instado ante el Juzgado de Primera Instancia número 3, de Colmenar Viejo, ya que dicho titular, según manifestación del propio registrador de Colmenar Viejo en la notificación hoy recurrida, es la compañía mercantil “General de Estudios e Inversiones, Sociedad Anónima (GEINSA)”, sociedad domiciliada en Madrid, quien ha sido debidamente citada en dicho procedimiento. c) En cuanto al tercero de los fundamentos de Derecho alegados en la notificación que hoy se recurre, se ha descrito en el hecho primero del presente recurso la porción segregada de la finca matriz número 4.466, determinándose en dicho hecho los linderos de dicha finca, que a su vez son segregaciones individualizadas de la finca matriz (número 4.466) y registradas en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo con los números 8.108, 8.107, 8.106, 8.101 y 8.087. Acompañamos como documento número 8 plano identificativo de la finca matriz y de las fincas segregadas de la misma e inscritas en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo, colindantes con la que se pretende inmatricular. d) En cuanto al cuarto de los fundamentos de Derecho, y tras lo expuesto en el apartado tercero de este hecho, comentar simplemente que la procedencia de la finca objeto de inscripción es una única finca matriz (numerada registralmente con el 4.466), por lo que no cabrá determinar porción alguna de las fincas de procedencia, ni agrupar posteriormente porción segregada alguna, dado que, como reiteramos anteriormente, la finca procede solamente de la matriz número 4.466, inscrita en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo al tomo 308, libro 54, folio 14. e) Finalmente, y en cuanto al título y carácter de la adquisición que hace doña R. M. C., informar que la misma se encontraba casada en régimen de gananciales con don J. P. F. M., tal y como acreditamos a través de copia de la certificación de matrimonio que acompaña a este recurso como documento número 9. Tercero.—En definitiva, y habiendo quedado aclarados y desvirtuados todos los fundamentos alegados por el registrador para denegar la inscripción de la finca registral, esta parte tiene a bien solicitar a la Dirección General de los Registros y del Notariado la inscripción de la finca reseñada en el presente recurso, esto es, la parcela 9 denominada catastralmente con el número 55 del polígono 8 al sitio denominado “Cerca de la Infanta”».

IV

Manteniéndose el registrador en su calificación, remitió a esta Dirección General, con fecha 18 de enero de 2013, el escrito acreditativo de la interposición del recurso con la demás documentación complementaria aportada en unión del preceptivo informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 9, 18, 20, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 51, 99, 100 y 286 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de abril de 1987, 5 de julio de 1991, 5 de julio y 2 de octubre de 2001, 29 de mayo y 9 de octubre de 2002, 20 de enero, 13 de febrero y 23 de septiembre de 2003, 3 de febrero y 9 de marzo de 2004, 8 de enero de 2005, 16 de marzo de 2006, 22 de junio de 2007, 18 de agosto de 2009, 22 de diciembre de 2010 y 14 de diciembre de 2012.

1. Concurren en el presente expediente los siguientes hechos relevantes para su resolución:

a) En expediente de dominio de inmatriculación número 261/2010 que se siguió en el Juzgado de Primera número 3 de Colmenar Viejo se dicta auto el día 11 de septiembre de 2012 en el que se declara justificado el dominio de doña R. M. C. sobre una finca que se describe como «Parcela número 9, sita en el término de Colmenar Viejo, de una superficie aproximada de 5000 metros cuadrados, procedente de las siguientes fincas: a) Cerca titulada Pacías (...) finca 4461; b) Otra cerca titulada Chica de Navalmelendro (...) finca 4462; c) Una cerca de la Pradera (...) finca 4466».

b) Según el Registro las fincas 4461 y 4462 fueron objeto de agrupación en una fecha anterior a la de la iniciación del expediente y del título adquisitivo que invoca la promotora del mismo.

c) El registrador no practica la inscripción por cuatro defectos: 1.–La incongruencia de la resolución dictada al utilizarse el expediente de dominio para la inmatriculación de fincas, cuando tratándose de una finca que procede de otras inscritas lo procedente hubiese sido el de reanudación de tracto sucesivo interrumpido; 2.–La ausencia de intervención de los titulares registrales; 3.–La necesaria descripción de la porción segregada y de las modificaciones en las fincas de que procede aquélla; 4.–La necesidad en este caso de determinar qué parte o porción de la finca procede de cada una de las fincas matrices, las modificaciones en cada una de tales fincas de procedencia, y de agrupar las porciones segregadas para formar una sola. Todos estos actos exigen licencia administrativa o declaración de su innecesariedad, documento no aportado. Asimismo formula un quinto defecto que considera subsanado a la vista de la documentación aportada con el escrito de recurso.

2. Como cuestión preliminar y conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe 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. No pueden, por tanto, tenerse en cuenta a la hora de resolver el recurso documentos no presentados para su calificación (cfr. Resoluciones de 30 de mayo de 2003, 18 de febrero y 29 de diciembre de 2005, 23 de enero de 2006). En consecuencia, todas las alegaciones que se efectúan por la recurrente, basadas en datos aportados en el recurso, o en la presentación de nuevos documentos junto con el escrito de su interposición, no pueden tomarse en consideración para la resolución del mismo.

3. En relación con los dos primeros defectos señalados por el registrador en su nota de calificación, que aún respondiendo a fundamentos distintos se hayan estrechamente interrelacionados en el presente caso, por lo que procede su consideración conjunta, deben ser confirmados. La finca objeto del expediente tiene su origen, según resulta del auto calificado, en las fincas registrales 4461, 4462 y 4466. Las fincas 4461 y 4462 fueron posteriormente objeto de agrupación para formar la finca 7140. La recurrente afirma que la finca que se pretende inscribir nunca ha estado inscrita, si bien admite que procede de otra finca inscrita. Responde esta alegación a un error jurídico, pues obvia el hecho de que una porción de terreno está inmatriculada, como afirma el registrador en su informe preceptivo, desde el momento en que ha ingresado en el Registro, bien como finca registral independiente, bien como parte de otra mayor. Por tanto, la primera cuestión que plantea el presente recurso es la de si, tramitado un expediente de dominio para la inmatriculación de una finca, el auto que declara justificado el dominio a favor del promotor del expediente puede servir para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, al ser la finca objeto del expediente parte de otra inscrita.

La contestación ha de ser forzosamente negativa. Si lo que se pretendía era la constatación registral del dominio adquirido sobre una porción de terreno ya inmatriculada sin cumplir las exigencias comunes derivadas del principio del tracto sucesivo, debió instarse la tramitación de un expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, y no un expediente de dominio para la inmatriculación de finca, pues éste

carece de virtualidad para la finalidad pretendida, no solo por responder a presupuestos y finalidades distintas, sino también por estar sujeto a reglas y requisitos específicas que no resultan cumplidas con el expediente inmatriculador (vid. Resolución de 9 de marzo de 2004). En definitiva, el expediente inmatriculador no puede servir para reanudar el tracto, porque, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), ambos expedientes tienen trámites esenciales que son radicalmente distintos, por lo que debe entenderse que la resolución judicial cuya calificación es objeto del presente recurso, no es congruente con el procedimiento seguido, siendo el registrador competente para calificar tal extremo a efectos del acceso de aquélla a los asientos del Registro (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario y Resolución de 22 de diciembre de 2010, entre otras).

4. En particular, uno de los trámites más importantes de los expedientes de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido viene constituido por el llamamiento al procedimiento del titular registral anterior (o sus causahabientes), quienes en el presente caso no consta ni siquiera que hayan sido citados, por lo que el auto declarando justificado el dominio no puede tener acceso al Registro, entre otros, por este motivo. Del auto aprobatorio del expediente no resulta haberse notificado a ninguno de los titulares registrales actuales de las tres fincas que se citan como de procedencia de la que se pretende inmatricular. En el escrito del recurso se afirma, sin prueba alguna que lo sustente, que el expediente se notificó al titular de una de las citadas fincas matrices (número registral 4.466) a la que pretende la recurrente limitar la procedencia de aquella sobre la que ahora se declara su dominio. Pero tal afirmación, sobre no venir sustentada, como se ha dicho, en prueba alguna (prueba que en tal momento procedimental, por lo demás, sería extemporánea), está en abierta contradicción con el contenido del auto aprobatorio del expediente en el que, sin ninguna ambigüedad, se afirma que el fundo objeto del mismo procede de tres registrales, no de una, en concreto las correspondientes a los números 4.461, 4.462 y 4.466.

En los expedientes de reanudación de tracto sucesivo interrumpido, por cuanto constituyen excepción al principio de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), adquiere especial importancia el estricto cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que regula los diversos supuestos de citación y participación del titular registral en los indicados expedientes, como norma protectora de sus derechos, atendiendo al efecto cancelatorio que implican de las inscripciones contradictorias (cfr. artículo 286 del Reglamento Hipotecario). Ello no es sino consecuencia del principio de legitimación registral, conforme al cual, a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular registral en la forma determinada por el asiento respectivo, y del más genérico principio constitucional de interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución).

5. En relación con los defectos tercero y cuarto, igualmente deben ser confirmados. La finca sobre la que se declara justificado el dominio a favor del promotor solo se identifica por el término municipal en que está ubicada, su superficie, número de parcela y por su procedencia.

Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (cfr. artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario).

Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994, «el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral». Esta exigencia no puede entenderse cumplida respecto de aquellos títulos en que aparece omitida en la descripción literaria de la finca uno de los datos más determinantes de su concreta identificación como son sus linderos, omisión en la que ha incurrido el auto calificado.

Esta doctrina es más relevante, si cabe, en supuestos de hecho como el que nos ocupa, en el que la finca objeto del expediente, al tratarse de una porción que procede de otras fincas inscritas, tiene su origen necesariamente en una segregación de las mismas y en una agrupación ulterior. Pero es que, además, resulta totalmente incongruente la procedencia de la finca objeto del expediente en cuanto a las fincas 4461 y 4462, que afirma el auto, con el hecho de que al iniciarse el mismo, y también en la fecha del título de adquisición invocado por la promotora, dichas fincas habían sido ya objeto de una previa agrupación, y de la finca resultante de tal agrupación se habían segregado diversas porciones. De ahí que no solo sea necesaria la descripción correcta y completa de la finca que se pretende inscribir, y la forma en que ha afectado a las parcelas de su procedencia mediante las oportunas segregaciones de las mismas (con la descripción del resto o con indicación, al menos, del lindero afectado y de la modificación en su extensión: vid. artículo 47 del Reglamento Hipotecario), sino que resulta necesario, además, aclarar su origen por la contradicción advertida entre el historial de las fincas de procedencia (en el que consta la citada agrupación) y el auto calificado, que omite dicha agrupación al referirse a las fincas de procedencia.

6. Al no reanudarse el tracto sucesivo respecto de una finca en los mismos términos en que aparece ya inscrita en el Registro, sino respecto de una finca que procede de otras, debería acreditarse igualmente el cumplimiento de los requisitos que la legislación urbanística exige para que las segregaciones accedan al Registro como reiteradamente ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 29 de mayo de 2002, 20 de enero y 23 de septiembre de 2003, 9 de marzo de 2004, 16 de marzo de 2006, 22 de junio de 2007, 18 de agosto de 2009, 8 de enero de 2010 y 4 de julio de 2012).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación en los términos expuestos en los precedentes fundamentos jurídicos.

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, 1 de abril de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.