

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 11100** *Resolución de 2 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota del registrador de la propiedad interino de Cangas del Narcea, por la que declara no proceder la calificación de una sentencia que declara cuál es la descripción y superficie de la finca resultante de una agrupación.*

En el recurso interpuesto por don J. M. G. A., Abogado, en nombre y representación de doña E. M. M., contra la nota del registrador de la Propiedad interino de Cangas del Narcea, don Enrique Manuel Español Batalla, por la que declara no proceder la calificación de una sentencia que declara cuál es la descripción y superficie de la finca resultante de una agrupación.

Hechos

I

En determinada escritura pública otorgada en el año 2011 se procedió a agrupar dos fincas, declarando un exceso de cabida. Dicha escritura se presentó en el Registro de la Propiedad en el año 2013 acompañada de un acta de notoriedad complementaria tramitada para acreditar dicho exceso de cabida, y de una sentencia dictada en apelación por la Audiencia Provincial de Oviedo por la que se rechazaba la oposición formalizada al acta de notoriedad por un colindante, y se declaraba cuál era la descripción y superficie de la finca resultante de la agrupación.

El título integrado por toda esa documentación fue objeto de calificación registral negativa de fecha 18 de diciembre de 2013, y de calificación registral sustitutoria, también negativa.

Aunque no es esa nota de calificación de fecha 18 de diciembre de 2013 la que ahora se recurre, interesa reseñar que el primer motivo o defecto formulado por el registrador sustituido, relativo al exceso de cabida, fue el de que «el acta de notoriedad complementaria es incompleta como el propio Notario reconoce en la misma al dejarla inconclusa no sólo porque se presentó oposición a la misma, y remitiéndose por tanto a la autoridad judicial conforme al propio art. 203 L.H., sino porque no se acabó de citar al resto de colindantes ni se publicó la misma en la forma legalmente determinada. Ello conduce a negar la inscripción aunque la sentencia rechace las pretensiones de uno de los colindantes, el recurrente, pues además de tratarse de un documento complementario incapaz por sí mismo de producir inscripción, sólo tiene efectos inter partes, sin que pueda extenderse al resto de los requisitos exigidos para la inscripción del exceso de cabida pretendido en el que intervienen terceras personas ajenas al proceso. (art 20 L.H.)».

Y como segundo defecto, relativo a la inscripción de la edificación sobre la finca resultante de la agrupación, señaló que «aunque con los documentos complementarios necesarios pudiese inscribirse el citado exceso en cuanto a la superficie de finca agrupada, –de 300 a 535 metros cuadrados–, lo que no puede ser objeto de inscripción es la diferente superficie construida de la casa existente de una sola planta de 56 metros cuadrados, pues ello no es un exceso de cabida al que se refiere la legislación hipotecaria que se ocupa solamente del exceso de superficie en el suelo, sino que se trata de una modificación de la superficie construida de una edificación existente en los libros del Registro, que conlleva una declaración de obra, y que debe cumplir ineludiblemente los

requisitos tanto fiscales como urbanísticos necesarios para que la modificación pueda acceder al Registro conforme a la ley del suelo (RDL 8/2008) y no mediante la reglamentación del exceso de cabida, referida exclusivamente al suelo».

No consta que se interpusiera recurso alguno contra la citada calificación registral negativa de 18 de diciembre de 2013.

Ahora, en el año 2014, y concretamente el día 21 de abril de 2014, se presenta en el Registro de la Propiedad de Cangas del Narcea bajo el asiento 816 del Diario 58, testimonio de la misma sentencia que antes acompañaba a los documentos notariales presentados en el 2013, pero ahora la sentencia se presenta como título principal y único, sin acompañarse a su vez de documentación complementaria alguna.

II

Dicho título y asiento de presentación motivó la siguiente nota del registrador, que a continuación se transcribe en su integridad: «Registro de la Propiedad de Cangas del Narcea. En relación con la solicitud de inscripción del documento adjunto, se le informa que el mismo ya fue presentado con fecha 5 de diciembre de 2013 bajo el asiento 550 del diario 58 en unión de una escritura de agrupación autorizada el 18 de enero de 2011 por el Notario que fue de Cangas del Narcea don Gonzalo López Fando Santafe con el número 24/2011 de Protocolo, complementado por un acta notarial de exceso de cabida del mismo Notario protocolo 25/2011, y que constituye la documentación completa objeto de calificación. Dicha documentación ya fue objeto de calificación negativa en fecha 18 de diciembre de 2013, habiéndose solicitado a su vez calificación sustitutoria ante el Registrador de la Propiedad de Mieres y habiendo recaído en fecha 30 de enero de 2014 confirmación de la calificación desestimatoria y sin haber sido objeto de posterior recurso. Dado que el título presentado no es susceptible de inscripción por si mismo sino que complementa a otros títulos notariales que no han sido objeto de rectificación ni de presentación, no procede calificación alguna. Cangas del Narcea a 28 de mayo de 2014, el registrador interino (firma ilegible) D. Enrique Español Batalla».

III

Mediante escrito de fecha 9 de julio de 2014, don J. M. G. B., abogado, en nombre y representación de doña E. M. M., interpuso recurso contra la no calificación, en el que alega, en síntesis, lo siguiente: Que la calificación anterior negativa de fecha 18 de diciembre de 2013 no se refiere al mismo documento ahora presentado, sino a otros documentos notariales a los cuales acompañaba la sentencia, pero que nunca había sido solicitada la calificación ni inscripción de la citada sentencia, la cual sí se solicita que se califique ahora «de manera autónoma y como documento único»; Sostiene que «el documento que en su momento fue calificado negativamente es un documento diferente al que ahora se solicita su inscripción y calificación: aquel se trataba de un documento notarial (escritura de Agrupación complementada con Acta de Presencia y Notoriedad para la corrección de linderos y superficie) y este se trata de un documento judicial, testimonio de sentencia judicial que contiene unos pronunciamientos declarativos que el Sr. Registrador no puede obviar sin merma de los principios Constitucionales y Jurídicos que se mencionaran más adelante», y afirma que «la sentencia judicial constituye, por sí sola, documento suficiente susceptible de inscripción» y que «en modo alguno el registrador no puede cuestionar esa declaración judicial que, en contra de lo sugerido por el r. Registrador, tiene efectos «públicos» y «erga homes» (sic) y no solo entre aquellos que fueron parte en el litigio, y ello precisamente por ser una sentencia declarativa que, precisamente declara la agrupación de dos fincas registrales, y describe, con los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria, la finca resultante de esa agrupación, con su superficie y linderos», y Finalmente, solicita a este Centro Directivo que revoque la resolución del registrador por la que acordó no calificar el documento judicial referenciado y que se acuerde su inscripción.

IV

Dado traslado del recurso al mismo órgano judicial autor de la sentencia referida, esto es, la Audiencia Provincial de Oviedo, para que pueda efectuar alegaciones o informe, emite tal informe en el sentido de que «este Tribunal, considera que ninguna alegación complementaria, a los razonamientos contenidos en la precitada sentencia firme y decisión adoptada en la misma, es procedente realizar, al haberse limitado, en relación al asunto de referencia, en cumplimiento de la función jurisdiccional que tiene atribuida, a dictar la precitada sentencia cuyo testimonio pretende la parte recurrente, sirva de título legitimador para el acceso al Registro de la Propiedad del pronunciamiento contenido en la misma, a cuyo contenido nos remitimos».

V

Mediante escrito de fecha de 29 de julio de 2014, el registrador de la Propiedad don José Ramón Orozco Fernández, como nuevo registrador interino de Cangas del Narcea, emitió su informe, al que denomina «informe en defensa de la nota de calificación» en el que afirma que «el Registrador de la Propiedad que suscribe ratifica el informe-calificación emitido por don Enrique Español Batalla», y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2014.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso es la de determinar si es correcta la negativa registral a calificar un documento presentado como título único bajo un determinado asiento de presentación –en este caso el testimonio de una sentencia–, so pretexto de que ese mismo documento ya fue aportado como documento complementario de otros documentos notariales que anteriormente provocaron ya una nota de calificación negativa en otro procedimiento registral derivado de un asiento de presentación anterior, hoy ya no vigente.

En concreto, el registrador, afirma en su nota que «dado que el título presentado no es susceptible de inscripción por sí mismo sino que complementa a otros títulos notariales que no han sido objeto de rectificación ni de presentación, no procede calificación alguna».

El recurrente sostiene que la anterior nota de calificación negativa de fecha 18 de diciembre de 2013 a la que se remite el registrador para no calificar el documento ahora presentado no se refiere al mismo documento ahora presentado sino a otros documentos notariales a los cuales acompañaba la sentencia, pero que nunca había sido solicitada la calificación ni inscripción de la citada sentencia, la cual sí se solicita que se califique ahora «de manera autónoma y como documento único».

2. Por todo ello, como también ocurrió en el caso abordado en el Resolución de este Centro Directivo de 5 de marzo de 2014, «no nos encontramos ante un recurso contra la calificación del registrador, sino ante una queja por su forma de proceder al ejercer la función calificadora», o, más propiamente en este caso, una queja por la negativa a calificar.

El recurso, así entendido, ha de ser estimado.

Resulta evidente que, una vez practicado asiento de presentación de un título, el registrador, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, no concurriendo motivo legal para dejar en suspenso el cómputo del plazo a que se refiere tal precepto, tiene la obligación de emitir en forma y plazo una nota de calificación motivada en la que, como exige el artículo 19, «habrán de constar las causas impositivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho».

Y será como resultado de tal proceso intelectual y jurídico de calificación, basado en la apreciación de la concurrencia o no de determinadas causas impeditivas, defectos u obstáculos legales a la inscripción, cuando se podrá llegar a la conclusión y pronunciamiento formal, materializado en una nota de calificación, de que el documento presentado, en su caso, no es susceptible de inscripción.

Es perfectamente posible que al calificar formalmente un documento presentado, el registrador emplee o reitere argumentos o motivaciones que ya se hubieran utilizado en otra nota de calificación recaída en otro procedimiento registral anterior.

También es posible, pero ya no sería correcto pues podría menoscabar el principio de calificación global y unitaria y el principio de tutela efectiva del presentante, que en lugar de transcribir tal motivación en el cuerpo de la nueva nota de calificación que ahora se emite, se remitiera a lo que resulte de otra nota de calificación anterior debidamente identificada y que conste a disposición del mismo presentante (y del mismo autorizante, hemos de añadir, pues también éste ha de ser notificado de la nueva calificación).

Pero lo que no cabe en modo alguno es invertir y pervertir el proceso lógico-deductivo, asumiendo como premisa lo que debiera en su caso ser la conclusión, y eludiendo la expresión de la motivación jurídica pertinente. Y eso y no otra cosa es lo que viene a hacer la nota registral de fecha 28 de mayo de 2014 al afirmar que «dado que el título presentado no es susceptible de inscripción por sí mismo... no procede calificación alguna».

Como se indicó en la Resolución de este Centro Directivo de 5 de marzo de 2014, «caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos» y «la nueva presentación significa el inicio –ex novo– de todo el procedimiento registral».

3. Por su parte, el nuevo registrador interino existente cuando se interpone el recurso contra la negativa a calificar de su antecesor, tampoco actúa correctamente cuando emite su informe, al que denomina impropia «informe en defensa de la nota de calificación», siendo lo cierto que la nota recurrida lo es de denegación de calificación, o cuando concluye que «suscribe y ratifica el informe-calificación» emitido por su antecesor, con lo que de facto está negando al presentante su derecho a obtener, alternativamente, el despacho o una nota de calificación motivada del título presentado.

4. En consecuencia, procede revocar la negativa registral a calificar el documento presentado, estimando así el recurso de queja interpuesto contra tal negativa, si bien no por ello puede estimarse la otra pretensión del recurrente de que este Centro Directivo acuerde directamente la inscripción del documento presentado, por no ser posible tal pronunciamiento en la resolución de un recurso, ya que ello equivaldría a que este órgano avocara para sí, sin amparo legal para ello, la competencia –a la vez que obligación– legalmente atribuida en exclusiva al registrador para calificar los documentos presentados al libro diario.

No está de más recordar aquí, como tiene declarado este Centro Directivo, por ejemplo en la citada Resolución de 5 de marzo de 2014, que el principio de calificación global y unitaria «no puede prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad», lo que justifica la necesidad de que el registrador haya de calificar el título presentado en todo caso, poniendo en su caso de manifiesto los defectos que se observen aun cuando ello sea extemporáneamente (cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario).

Por ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en los términos que resultan de los anteriores 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, 2 de octubre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.