

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8965 *Resolución de 17 de junio de 2015, 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 Icod de los Vinos, por la que se suspende la inscripción de un auto recaído en expediente de dominio para inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por don M. G. D., Abogado, en nombre y representación de don G. G. D. A., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Icod de los Vinos, don Jorge Blanco Urzaiz, por la que se suspende la inscripción de un auto recaído en expediente de dominio para inmatriculación.

Hechos

I

Mediante auto firme, de fecha 15 de diciembre de 2014, dictado en expediente de dominio número 583/2011 para inmatriculación por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Icod de los Vinos, se declaró justificado el dominio de determinada finca del término municipal de Icod de los Vinos.

II

Presentado testimonio de dicho auto en el Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos, bajo el asiento 1.132 del Diario 72, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos Entrada n.º: 385 del año: 2015. Asiento n.º: 1.132. Diario: 72. Presentado el 6/02/2015, a las 09:19. Presentante: J. G., C. C. Interesados: don G. G. D. A., doña R. A. E. Naturaleza: Testimonio Judicial. Objeto: expediente dominio Juicio n.º: 583/2011, de 16/01/2015 Juzgado: Juzgado 1.ª Instancia n.º 1, Icod de los Vinos. Examinado el precedente documento que ha sido presentado con el asiento 1.132 del Diario 72, previa calificación del Registrador que suscribe, se han observado los siguientes defectos que impiden la práctica de las operaciones solicitadas. Hechos: Se presenta en el Registro testimonio de auto firme en un expediente de dominio para la inmatriculación de una finca. Se da la circunstancia que con fecha 19 de mayo de 2011, se expidió una certificación de la finca que por dicho testimonio se pretende inmatricular, tal y como exige la regla segunda del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. En dicha certificación, este Registrador ya mostró sus dudas fundadas sobre que dicha finca pudiera ser parte de la inscrita bajo el número 10.070 del término municipal de Icod de los Vinos, y más en concreto con la superficie de sesenta y siete metros con cincuenta y tres decímetros cuadrados que quedaron reservados a favor de don J. D. D. y pendientes de segregar, según resulta de la inscripción 7.ª de dicha finca. Resultan dichas dudas de las siguientes consideraciones: la referida finca 10.070, inicialmente y antes de producirse segregación alguna, lindaba por su lado oeste, con la casa y sitio de don F. F. Con posterioridad se segregaron por su lindero este, las fincas registrales 12.616, 16.837, 16.838 y 16.839 (esta dos últimas por agrupación pasaron a formar la registral 24.322) y 22.117, tal y como consta por notas al margen de la inscripción 6.ª de la referida finca 10.070. Tras dichas segregaciones pasó a determinarse el resto de la finca en su inscripción 7.ª, relacionándose como lindero oeste de la finca el siguiente: "garaje de los herederos de don J. D. D., don F. D. R. y calle (...)". Por último consta nota al margen de la inscripción 10.ª, en la que se relaciona haberse segregado por su lado oeste la finca registral 30.933, que por agrupación con la registral 6854 (la cual fue propiedad de don F. L. F. y que tal y como se puede inferirse del expediente de dominio que motivó su

inscripción 2.^a fue en algún momento de don F. D. R.), ha pasado a formar la registral 30.934. Se puede observar que la finca que se pretende inmatricular linda por su lado oeste con la registral 30.934 (de la titularidad del instante del expediente), y por su lado este con la registral 10.070 (en la cual ya se ha dicho constan reservados a favor de don J. D. D. y pendientes de segregarse sesenta y siete metros con cincuenta y tres décimetros cuadrados), lo cual también es corroborado con los datos resultantes de la base gráfica existente en este Registro de la Propiedad. Lo dicho en cuanto a los datos descriptivos y lindes de las fincas, unido al hecho de que la finca a que se refiere el expediente, proviene de herencia de don J. D. D., hace pensar a este Registrador que la misma pueda corresponder con los sesenta y siete metros con cincuenta y tres décimetros cuadrados que quedaron reservados a favor de don J. D. D. y pendientes de segregarse de la finca registral 10.070. En resumidas cuentas, el objeto para el que se ha tramitado el Expediente de Dominio, es incorrecto, por cuanto que la finca cuya inmatriculación se pretende, forma parte de otra de mayor cabida, concretamente la registral 10.070 de Icod de los Vinos. Consecuentemente con lo anterior, debería haberse tramitado el expediente, para obtener la Reanudación del Tracto Sucesivo Interrumpido, Segregación de Finca y Cancelación de inscripción contradictoria, no cumpliéndose los requisitos establecidos por los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, en orden a la intervención en el expediente de la persona titular de la inscripción contradictoria o sus causahabientes y los del artículo 286 en cuanto a la cancelación de la inscripción contradictoria a que se refiere dicho artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Todo lo anterior lleva a la suspensión de la inscripción solicitada puesto que de inscribir la finca se estaría en un supuesto de doble inmatriculación, por analogía con lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario. Fundamentos de Derecho: 1.—Es cierto que existen determinadas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que establecen que cuando se trata de un expediente de dominio de inmatriculación o exceso de cabida, el registrador no puede alegar las dudas de la identidad de la finca puesto que el mismo ha sido objeto de resolución judicial y corresponde al Juez tal decisión, ya que es él mismo quien dentro del proceso tiene todos los elementos probatorios y los resortes para hacerlo con las mayores garantías (véase Resoluciones de 10 de mayo de 2002; 10 de septiembre de 2003; 28 de abril de 2005; 7 de julio de 2006; 11 de diciembre de 2010, y 4 de mayo de 2011). En efecto, las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los artículos 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba. Así pues, tratándose de documentos judiciales, es el juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre esta cuestión de hecho, sin que el registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la del juez. Dicho de otra forma, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario no ampara que el registrador pueda proceder a una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha practicado, y que tenga virtualidad de revisar la efectuada por el juez. Por otra parte, en el marco del expediente de dominio el registrador sólo emite su juicio sobre la identidad de la finca al expedir la certificación a que se refiere la regla segunda del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, certificación que constituye un requisito procedimental de estos expedientes, correspondiendo al juez la valoración final de su contenido. 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. Pero no es esto lo que ha ocurrido en el presente expediente, puesto que el registrador ya expresó sus dudas al expedir la certificación preceptiva, en concreto que la finca podría ser parte de la registral 10.070 de Icod de los Vinos. Es por esto que la Resolución de 4 de febrero de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en su fundamento de derecho sexto establece que: "En estos supuestos en los que el registrador ha expresado sus dudas, al igual que ocurriría si el registrador hubiese certificado que la finca cuya inmatriculación se pretende ya consta

registrada, con igual o diferente descripción, es preciso que el auto judicial desvirtúe tales dudas o aclare la inexistencia de doble inmatriculación, previa audiencia de las personas que puedan tener algún derecho según la certificación registral, sin que baste al efecto un auto genérico acordando la inmatriculación (véase por analogía el artículo 306 del Reglamento Hipotecario)". En el mismo sentido, se reitera la Sentencia de 7 de abril de 2014 del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Oviedo la cual cita la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 25 de noviembre de 2013, y establece que el registrador puede plantear las dudas de identidad en el caso de que las hubiera expresado en el momento de expedir la certificación, y también esto es lo importante, aunque no lo hubiera hecho, cuando el registrador tenga no ya dudas, sino la certeza de que el supuesto del exceso de cabida de la finca inscrita –en nuestro caso inmatriculación– inscribe la pretensión de aplicar al folio de esta última 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, dado la quiebra que lo contrario supondría al sistema de seguridad jurídica que debe proporcionar el registro de la propiedad. Supuesto de certeza en el que nos encontramos en el presente caso, por las motivaciones expresadas en los hechos. 2.–Una vez establecido que realmente nos encontramos en un caso de reanudación de tracto de parte de finca inscrita, el fundamento de derecho séptimo de la meritada resolución de 4 de febrero de 2012, establece que: "No se ha cumplido los requisitos establecidos por los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, en orden a la intervención en el expediente de la persona titular de la inscripción contradictoria o sus causahabientes de quienes puede proceder la finca a juicio tempestivo del registrador –expresado en su certificación–, por lo que o bien el juez hace una expresa valoración de falta de identidad de la finca o bien se procede a los trámites de la reanudación de tracto, en cuyo caso de conformidad con el artículo 286 del Reglamento Hipotecario sería precisa la cancelación de la inscripción contradictoria a que se refiere dicho artículo 202 de la Ley Hipotecaria. No basta tampoco que en el auto se haga constar que 'se han cumplido en la tramitación del expediente las formalidades legales, citándose en él a todos los interesados y publicándose los correspondientes edictos convocando a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada', ya que el artículo 201 regla 3.ª, prevé la citación de los titulares de los predios colindantes, y el artículo 286 exige –para los excesos de cabida y con mayor razón para las inmatriculaciones– que se acredite la forma en que se han practicado las citaciones, entre las que figura la citación a colindantes que es esencial en sede de inmatriculación". Contra la presente Nota (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Jorge Blanco Urzaiz registrador/a de Registro Propiedad de Icod de los Vinos a día dos de marzo del año dos mil quince».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. G. D., Abogado, en nombre y representación del promotor del expediente, don G. G. D. A., interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 27 de marzo de 2015, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: que las dudas sobre la identidad de la finca fueron planteadas y resueltas en el expediente judicial, practicándose las pruebas oportunas valoradas por el juez. Como consecuencia de ello, quedó aclarado que la finca objeto del expediente no es parte de la registral número 10.070; que los motivos en que funda el registrador sus dudas son erróneos: enumera una serie de circunstancias que, a juicio del recurrente, permiten despejar las dudas sobre la posible identidad de fincas; que, en caso de expediente de dominio, las dudas del registrador no pueden impedir la inscripción, pues la valoración sobre la posible identidad de las fincas corresponde en exclusiva a la autoridad judicial; que, si bien el auto judicial no despeja de forma expresa las dudas sobre la identidad de la finca, indirectamente puede inferirse que el juez ha apreciado la inexistencia de doble inmatriculación, y que, además, en el expediente intervinieron los herederos de don J. D. D. y su viuda, doña R. A. E., únicos propietarios de las fincas colindantes.

IV

El registrador emitió informe el día 27 de abril de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 117 y 118 de la Constitución española; 3, 18, 198, 199, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 100, 272, 286, 300 y 306 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo de 2001, 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 28 de abril de 2005; 7 de julio y 28 de agosto de 2006; 27 de noviembre de 2008; 18 de agosto y 8 de septiembre de 2009; 9 y 11 de diciembre de 2010; 4 de mayo de 2011, y 4 de febrero de 2012.

1. Se debate en este recurso la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio para inmatricular, que declara justificado el dominio de la finca a favor del promotor, a pesar de que el registrador manifestó, en la certificación prevista en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, dudas sobre si dicha finca forma parte de otra mayor inscrita; en particular, sobre la posible identidad de la finca a inmatricular con una porción de terreno que consta como pendiente de segregar en el historial registral de una finca inscrita.

2. La cuestión puede considerarse resuelta por la Resolución de 4 de febrero de 2012, muy similar, cuyos fundamentos de Derecho segundo a séptimo reproducimos: «Segundo. Bajo esta cuestión subyace, una vez más, el problema de la inscripción y calificación de los documentos judiciales. Como no podía ser de otra manera, de conformidad con el correspondiente mandato constitucional (artículos 117 y 118 de la Constitución española), la doctrina de este Centro Directivo ha sido constante a la hora de reconocer 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. No obstante, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Tercero. Al propio tiempo es claro que al registrador, dentro de dicha función de calificación reglada, le corresponde apreciar la identidad de la finca y también puede apreciar dudas sobre su identidad, en los casos de inmatriculación o inscripción de excesos de cabida (cfr. artículo 298 del Reglamento Hipotecario). Si bien, como con insistencia tiene declarado esta Dirección General, la denegación del acceso registral en tales supuestos, si se considera que existen dudas sobre la identidad de la finca, exige que se motive adecuadamente esta circunstancia. Cuarto. Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo que estas dudas del registrador sólo pueden impedir la inmatriculación o la inscripción del exceso cuando se documenta en escritura pública o por certificación administrativa –cfr. artículos 208, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario–, pero no en los supuestos de expediente de dominio (véase Resoluciones de 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 28 de abril de 2005; 7 de julio de 2006; 11 de diciembre de 2010, y 4 de mayo de 2011), pues, en este último caso se trata de un juicio que 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. Quinto. En efecto, las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los artículos 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba. Así pues, tratándose de documentos judiciales, es el juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre esta cuestión de hecho, sin que el registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la del juez. Dicho de otra forma, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario no ampara que el registrador pueda proceder a una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha practicado, y que tenga virtualidad de revisar la efectuada por el juez. En el marco del expediente de dominio el registrador sólo emite su juicio sobre la identidad de la finca al expedir la certificación a que se refiere la regla segunda del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, certificación que constituye un requisito procedimental de estos expedientes, correspondiendo al juez la valoración final de su contenido. 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. Pero no es esto lo que ha ocurrido en el presente expediente, puesto que el registrador ya expresó sus dudas al expedir la certificación preceptiva, de que esta finca podría estar enclavada en la registral 3623. Sexto. En estos supuestos en los que el registrador ha expresado sus dudas, al igual que ocurriría si el registrador hubiese certificado que la finca cuya inmatriculación se pretende ya consta registrada, con igual o diferente descripción, es preciso que el auto judicial desvirtúe tales dudas o aclare la inexistencia de doble inmatriculación, previa audiencia de las personas que puedan tener algún derecho según la certificación registral, sin que baste al efecto un auto genérico acordando la inmatriculación (véase por analogía el artículo 306 del Reglamento Hipotecario). Séptimo. Debe confirmarse por tanto la nota de calificación, pues no se ha cumplido los requisitos establecidos por los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, en orden a la intervención en el expediente de la persona titular de la inscripción contradictoria o sus causahabientes de quienes puede proceder la finca a juicio tempestivo del registrador –expresado en su certificación–, por lo que o bien el juez hace una expresa valoración de falta de identidad de la finca o bien se procede a los trámites de la reanudación de tracto, en cuyo caso de conformidad con el artículo 286 del Reglamento Hipotecario sería precisa la cancelación de la inscripción contradictoria a que se refiere dicho artículo 202 de la Ley Hipotecaria. No basta tampoco que en el auto se haga constar que «se han cumplido en la tramitación del expediente las formalidades legales, citándose en él a todos los interesados y publicándose los correspondientes edictos convocando a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada», ya que el artículo 201 regla 3.ª, prevé la citación de los titulares de los predios colindantes, y el artículo 286 exige –para los excesos de cabida y con mayor razón para las inmatriculaciones– que se acredite la forma en que se han practicado las citaciones, entre las que figura la citación a colindantes que es esencial en sede de inmatriculación».

3. Por tanto, siguiendo la anterior doctrina dada la práctica identidad entre ambos supuestos de hecho, debe confirmarse la calificación del registrador, por lo que o bien el juez hace una expresa valoración de la falta de identidad de la finca, o bien el supuesto hace tránsito al expediente de dominio para la reanudación de tracto, debiendo cumplirse los trámites que específicamente corresponden a dicho expediente: intervención en el expediente del titular de la inscripción contradictoria a sus causahabientes, y cancelación de dicha inscripción contradictoria. Además, en tal caso, sería igualmente necesaria la licencia de segregación, tal como viene manteniendo este Centro Directivo en Resoluciones de 27 de noviembre de 2008, 18 de agosto de 2009 y 9 de diciembre de 2010.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador 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, 17 de junio de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.