

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7236 *Resolución de 27 de junio de 2016, 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 Les Borges Blanques, por la que se suspende la inscripción de un expediente de dominio con finalidad inmatriculadora.*

En el recurso interpuesto por don Luis Prados Ramos, notario de Lleida, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Les Borges Blanques, don Francisco Molina Balaguer, por la que se suspende la inscripción de un expediente de dominio con finalidad inmatriculadora.

Hechos

I

Mediante expediente de dominio autorizado por el notario de Lleida, don Luis Prados Ramos, finalizado por acta otorgada con fecha 24 de diciembre de 2015, se solicitó la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad de Les Borges Blanques.

II

Presentada copia autorizada del acta de iniciación y conclusión del expediente de dominio en el Registro de la Propiedad de Les Borges Blanques con fecha 25 de febrero de 2016, bajo el asiento número 1.122, del tomo 74 del libro Diario fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: Don Francisco Molina Balaguer, Registrador de la Propiedad de les Borges Blanques, previo examen y calificación del documento presentado por O. F., J. M., el 25/02/2016, con el asiento número 1122 del Diario 74 y número de entrada 595, que corresponde al documento formalizado el 24/12/2015 por Luis Prados Ramos, Notario de Lleida, número 1726/2015 de protocolo, ha resuelto suspender la práctica de la inmatriculación solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Primero.– Corresponde al Registrador calificar bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, comprobando si expresan todas las circunstancias relativas a las personas de los otorgantes, los bienes y los derechos, que deba necesariamente contener la inscripción, con sujeción a las disposiciones legales y, en su caso, a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Segundo.–Tramitado expediente notarial de dominio para la inmatriculación de finca no inscrita en el Registro, se deben ahora reiterar las dudas expuestas por este Registrador al tiempo de expedir la certificación negativa correspondiente, a saber: se pretende la inmatriculación de una finca que se dice lindante por su frente, linde sur, con la registral 1124 del término municipal de Cervià de les Garrigues. La finca registral 1124 de dicho término municipal se formó por segregación, formalizada el treinta y uno de mayo de 1976, que es el mismo día en que se manifiesta adquirida la porción que ahora se pretende inmatricular. La descripción de la finca 1124 reza: «lindante: al frente, Sur, con dicha calle de ocho metros de anchura dejada sobre el terreno de la misma finca, en línea de catorce metros; y derecha entrando, Este, en línea de catorce metros y medio, izquierda. Oeste, en igual línea de catorce metros y medio, y fondo, en línea de catorce metros, con resto de finca matriz». La porción que ahora se pretende inmatricular, por tanto, debería estar al norte de la finca registral 1124, en cuyo

caso debería corresponder con alguna porción de la finca matriz, registral 601 de aquel municipio. Tercero.—En la tramitación del expediente de dominio no se ha aportado título que acredite la propiedad de la porción de terreno que se pretende inmatricular. Tan sólo se indica que pertenece a los promotores «por compra a S. P. P., el día 31 de mayo de 1976, sin que tengan título escrito que lo acredite», y sin que el título aportado («Título formal: Escritura de agrupación y rectificación») pueda considerarse título de propiedad, en el sentido de título adquisitivo. Aunque la modificación de la finca presupone facultades dispositivas y legitimación para su ejercicio, desde luego, no atribuye por sí misma el dominio. Fundamentos de Derecho: Primero.—Artículos 18, 19, 19 bis, 21 y 327 de la Ley Hipotecaria, y 98 y siguientes de su Reglamento, en cuanto a ejercicio y alcance de la función calificadora del Registrador. Segundo.—Artículo 203 Tercera de la Ley Hipotecaria. Tercero.—Artículo 203 Segunda a) de la Ley Hipotecaria. No practicar los asientos solicitados hasta la subsanación, en su caso, de los defectos señalados, y sin perjuicio de ulterior calificación, notificar esta calificación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, y prorrogar la vigencia del asiento de presentación hasta que transcurran sesenta días desde el de la última de dichas notificaciones. No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable, por no haberse solicitado. Contra la presente nota de calificación negativa podrá: (...) En Les Borges Blanques, a 26 de febrero de 2016. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo.: Francisco Molina Balaguer».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Luis Prados Ramos, notario de Lleida, interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 10 de marzo del año 2016, en base a los siguientes argumentos: «(...) Hechos El día 25 de Febrero de 2016 se presentó en el Registro de la Propiedad de Les Borges Blanques documentación del expediente de dominio notarial para la inmatriculación de una finca sita Cerviá de Les Garrigues, compuesta del acta de requerimiento inicial y práctica de prueba, numero (1509/2015) y del acta de finalización del expediente (numero 1726/2015), ambos autorizados por mí, y que concluye con la declaración de que los requirentes son dueños de la finca objeto del citado expediente, ello a los efectos de poder obtener la correspondiente inscripción de dominio a favor de los requirentes conforme al artículo 203 de la Ley Hipotecaria. La referida documentación fue calificada el 26 de febrero de 2016 y notificada al Notario autorizante, vía telefax, el día 4 de marzo de 2016, y se suspendía su inscripción al amparo de la regla segunda a) del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, por considerar que el título aportado como título de propiedad no es título adquisitivo y al amparo de la regla tercera del mismo artículo 203, por dudas del registrador. Que no estando de acuerdo con la anterior calificación interpongo recurso con base a los siguientes fundamentos de Derecho 1.—Como resulta de la documentación aportada, a través de un expediente de dominio tramitado ante el juzgado de 1.ª instancia número 6 de Lleida, con la finalidad de ajustar la descripción registral de la finca registral 1124 a la realidad física, por medio de auto de fecha 23 de diciembre de 2005 (rectificado por auto de 2 de febrero de 2006), se concluyó con la declaración que la finca registral 1124 del término de Cerviá de Les Garrigues, tenía cuatrocientos veintiún metros cuadrados (421 m²), es decir una mayor cabida de 218 metros respecto de la que constaba en el Registro. Presentado este auto en el Registro de la Propiedad de Les Borges Blanques fue calificado negativamente por el Registrador de la Propiedad, por existir dudas sobre la identidad de la finca, al proceder de segregación, suponiendo ello, la necesidad de inmatricular como finca nueva el exceso declarado. Frente a esta resolución se interpuso recurso ante el Juzgado de 1.ª instancia y en virtud de sentencia 924/2006 dictada por el Juzgado número 6 de Lleida, se consideró ajustada a derecho la calificación registral. 2.—Con el expediente de dominio notarial objeto del presente recurso, lo que se hace es ajustarse a esa calificación del Registrador del año 2006, e inmatricular como finca nueva aquel exceso de cabida de 218 metros cuadrados. A tal fin, y debido a que la finca que se pretende inmatricular no tiene una referencia catastral independiente, con carácter previo al expediente, se agrupa la finca no

inmatriculada a la finca registral 1224, resultando la finca agrupada coincidente con la descripción catastral. Es de recordar que la Dirección General de los Registros y del Notariado tiene señalado, en numerosísimas resoluciones que el exceso de cabida, lo único que se produce es una rectificación de un erróneo dato registral, referido a la descripción de una finca registral, de suerte que con el mismo no se altera la realidad física exterior, que se acota con la global descripción y que cualquier otro supuesto no incluido en el caso anterior, ya no es un exceso, sino una inmatriculación, ya que se trata de incorporar al folio registral, una nueva realidad física que engloba la originaria finca registral, y una superficie colindante, y para conseguir esto, lo correcto es inmatricular esa previa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral existente. Es decir, y sin entrar en el fondo del asunto, resulta que todo el expediente tramitado se ajusta a las calificaciones previas de registrador y a la doctrina de la DGRN. 4 (sic).—El acta de inicio del expediente fue remitida por el Notario al Registrador de la Propiedad de Les Borges Blanques, vía telemática, solicitando certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro, pero que no se practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación, conforme al artículo 203 regla tercera Ley Hipotecaria, y fue objeto de calificación, que literalmente decía «I. Que la finca descrita en el Expositivo II, en los términos consignados, no aparece inmatriculada. II. Que no obstante lo anterior, la finca registral 1124 de Cerviá con la que —según se expresa en el mismo expositivo II de la referida Acta— se ha agrupado la finca no inmatriculada a que se refiere el apartado I anterior, se formó por segregación de la registral número 601 de Cerviá; constando en la inscripción V de aquella, como linderos, por el frente, con la calle de su situación, y por la derecha entrando—Este, por la izquierda—Oeste y por el fondo, con el resto de finca de que se segregó, o sea, la registral 601 de Cerviá. Por lo que la porción que se pretende como no inmatriculada necesariamente forma parte de dicha finca matriz o registral 601 de Cerviá.» Pues bien, a juicio del recurrente, esta calificación no se ajusta al contenido preceptivo del artículo 203 LH, pues con independencia de que se solicite o no anotación preventiva, no acompaña certificación literal de la finca o fincas coincidentes, lo cual genera indefensión, además de ser constitutiva de una falta de motivación de la calificación, ni tampoco solicita el archivo de las actuaciones. 4.—A la vista de esa calificación y no resultando inmatriculada la finca, lo cual es contradictorio con la expresión posterior de que necesariamente forma parte de dicha finca matriz o registral 601 de Cerviá, y con la finalidad de evitar las dudas al señor Registrador de la Propiedad, además de las pruebas preceptivas, previstas en el artículo 203 LH, se notifica el expediente al titular registral de la finca registral 601, quien no se opone al mismo y se publica un edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento 5.—Finalmente el expediente concluye en los términos consignados al inicio del presente escrito y calificado en los términos de la nota registral referida. 6.—Entrando ya en el fondo de la calificación el Registrador de la Propiedad dice, en primer lugar, que no se ha aportado título de propiedad, cuando ello no es cierto, pues los promotores alegan ser dueños de la finca por compra, identificando el vendedor y la fecha de adquisición, declarando únicamente que no tienen título escrito que lo acredite. El título de propiedad alegado por los promotores del expediente, no es la escritura de agrupación que dice el señor Registrador, que solo se presenta en el Registro como documento complementario del expediente, pero de la cual resulta ser dueños los promotores del expediente, de la finca objeto del mismo, identificándose vendedor y fecha. Respecto de la alegación del título de propiedad debemos de partir que se entiende o debe de entenderse por el mismo, dada la vaguedad del artículo 203 regla primera a) LH. El término título cabe entenderlo, en un sentido amplio, como un modo de adquirir, o puede entenderse en un sentido más restringido como negocio jurídico que junto con la tradición da lugar a la transmisión y consiguiente adquisición del dominio por otra persona. Si acogemos la opinión más restrictiva del término título, el Reglamento Hipotecario en el artículo 282, dice que no se puede exigir título, en sentido formal, si se ha alegado carecer del mismo, y por otra parte el artículo 274.2 del mismo reglamento, cuando señalaba que debía hacerse constar la fecha y causa de adquisición, se interpretaba congruentemente con el otro precepto, como título material. De ello resulta que por lo promotores del

expediente se ha alegado un título material válido, y en ningún caso el Reglamento Hipotecario exige un título formal. Pero por otro, lado la propia DGRyN, en Resolución de 21 de marzo de 2003, ha entendido que la prescripción es un modo de adquirir, y que el expediente de dominio tiene por objeto declarar «erga omnes» el hecho adquisitivo del promotor y que no existe ninguna norma que exija que la adquisición se haya realizado por medio de título y modo. Es decir, con ello se admite un concepto amplio de título, que puede, en ocasiones, por su propia naturaleza no ser formal, convirtiendo el expediente de dominio en una especie de declaración de dominio. A mayor abundamiento la DGRyN tiene declarado que no puede ser objeto de calificación la corrección del título de adquisición, pues supondría invadir el ámbito de la actuación del Juzgador, y estas consideraciones deben de hacerse hoy extensivas al Notario. 7.–Respecto del segundo defecto alegado por el Registrador, es decir, el incumplimiento de la regla tercera del artículo 203, y las dudas sobre la coincidencia con otra finca, cabe señalar, que es incongruente el contenido de la calificación del acta inicial con el acta de cierre. En la primera calificación se dice «que la porción que se pretende como no inmatriculada necesariamente forma parte de dicha finca matriz o registral 601 de Cerviá» mientras que en la calificación definitiva se dice «que la porción que ahora se pretende inmatricular, por tanto debería estar al Norte de la finca registral 1124, en cuyo caso debería corresponder con alguna porción de la finca matriz, registral 601 de aquel municipio. Teniendo en cuenta como se ha dicho que las posibles dudas inicialmente puestas han sido subsanadas con la notificación al titular registral, el uso del condicional «debería» en la segunda calificación no se sabe muy bien a que puede obedecer, pero en cualquier caso, no parece que esas dudas estén basadas, como tiene señalado la DGRN, en criterios objetivos y razonados, sino en meras presunciones. El Registrador se basa en la manifestación de unos linderos efectuada en el año 1976, por el vendedor de la finca, y sobre esa manifestación, no amparada por la fe pública registral ya que se trata de un mero hecho, construye una calificación contraria, a un expediente notarial, con identificación de fincas por planos catastrales georreferenciados, notificación a colindantes y posibles perjudicados, que es esencialmente coincidente con el propio procedimiento contenido en el artículo 201 la Ley Hipotecaria para rectificar la descripción, superficie y linderos de cualquier finca registral. 8.–De mantener la calificación del registrador, resulta que el problema es irresoluble, pues si la finca que se pretende inmatricular procede de la registral 601, el procedimiento adecuado es segregar una porción de esa finca, transmitirla y agruparla a la finca 1124, pero si se sigue ese procedimiento, la finca registral 601 queda con una cabida de 97 metros cuadrados, que deberá consentir el titular registral, para ser el quien tramite el exceso de cabida, lo cual a todas luces es delirante, imponiendo gastos fiscales, por operaciones ficticias, al promotor del expediente. 9.–Por otro lado, toda esta calificación es contraria al espíritu y finalidad de la reforma hipotecaria de 24 de junio de 2015 (la desjudicialización), ya que vacía de contenido al expediente notarial de inmatriculación y rectificación de fincas, y obligará a acudir a un juicio declarativo, llegándose a la misma situación, sin más garantías y aumentando costes».

IV

El registrador suscribió informe el día 31 de marzo de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 18, 198, 201, 203, 204 y 238 de la Ley Hipotecaria; 608, 1261 y 1274 y siguientes del Código Civil; 51 y 98 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de julio de 2010, 24 de junio de 2011, 17 de noviembre de 2015 y 5 de mayo de 2016.

1. Es objeto de este recurso resolver la inmatriculación de una finca mediante expediente notarial tramitado de conformidad con el artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

Existe una previa calificación negativa, realizada en el año 2006, de un auto aprobatorio de expediente de dominio, relativa a un exceso de cabida relativa a la misma finca. Dicha calificación registral fue confirmada por sentencia del Juzgado de Primera Instancia de número 5 de Lleida de 30 de marzo de 2007.

Tramitado ahora expediente notarial de inmatriculación conforme al artículo 203 de la Ley Hipotecaria según redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio, el registrador, resumidamente, aprecia dos defectos: tener dudas sobre la posibilidad de que la finca, o parte de ella, estuviera ya inmatriculada, y la necesidad de identificar y aportar el título material y formal de adquisición.

Al acta notarial de inmatriculación se incorporó la certificación prevista en el artículo 203.1.3.^a de la Ley Hipotecaria en la que se hacía constar que la finca no se encuentra inmatriculada, pero no obstante, manifestaba dudas sobre la posible coincidencia de la finca que se pretendía inmatricular con otras registrales, si bien no expidió certificación relativa a estas otras fincas.

2. En relación con el primero de los defectos alegados por el registrador, el artículo 203 de la Ley Hipotecaria determina que «el Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral; b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna; c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones».

La regla tercera del citado artículo 203.1 recoge que tras la solicitud de certificación por parte del notario autorizante del expediente, el registrador debe emitir un juicio sobre la posible constancia como inmatriculada (parcial o totalmente) del nuevo objeto cuyo acceso a los libros del registro se solicita, o indicar si tiene dudas sobre esa posible inmatriculación previa.

En caso de producirse esta coincidencia el mismo artículo 203 exige que el registrador expida certificación literal de la finca o fincas coincidentes comunicándolo inmediatamente al notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

No obstante, esta previsión de archivo del expediente, en el caso de albergar dudas el registrador, debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita), muy en particular la intervención de los afectados, al igual que prevé el precepto en el párrafo siguiente en cuanto al dominio público, todo lo cual deberá ser calificado ulteriormente por el registrador.

3. Atendiendo al supuesto de hecho que origina este recurso, el registrador expidió la certificación en la que expresamente manifestaba que la finca no estaba inmatriculada, si bien a continuación manifiesta tener dudas respecto a la posible coincidencia con otras fincas, pero no expidió certificación de estas fincas, como así lo establece el artículo 203 de la Ley Hipotecaria en los términos antes vistos.

El notario continuó con el acta de inmatriculación, practicando determinadas pruebas encaminadas a despejar las dudas expuestas por el registrador quién, no obstante, manifiesta que subsisten las dudas.

Ante esta situación de disparidad de criterios, una vez derogado en su totalidad –tras la modificación operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de reforma de la legislación hipotecaria y del Catastro– el contenido del Título VI del Reglamento Hipotecario (cfr.

Resoluciones de 17 de noviembre de 2015 y 5 de mayo de 2016), que recogía en su artículo 306 una regla especial para resolver esta problemática por vía de auto judicial, conforme a la regla octava del apartado 1 del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, el legitimado para ello podrá, bien recurrir contra la calificación registral –si lo que pretende es la revisión de ésta–, o bien acudir al procedimiento jurisdiccional correspondiente (en el mismo sentido, artículo 198, último inciso).

Consecuentemente, procede analizar en este recurso si las dudas expuestas por el registrador se encuentran o no fundadas.

Partiendo de la situación geográfica de las fincas en cuestión, la que resulta objeto de inmatriculación se agrupa a otra la cual procede de una finca cuyo origen se encuentra en una segregación llevada a cabo sobre la finca en la que se suscitan las dudas de registrador. Los linderos de la finca, si bien en parte coincidentes con las sospechas de doble inmatriculación, no resultan completamente concluyentes, por lo que el notario autorizante del expediente practicó una prueba adicional consistente en la intervención del eventual titular registral afectado, quien no mostró objeción alguna a la inmatriculación pretendida.

Consecuentemente, el recurso debe ser estimado, por cuanto las dudas deben entenderse disipadas y sin que exista indicio de que con la intervención del propietario colindante en el expediente pueda entenderse que con ello se encubra un negocio jurídico propio.

4. Entrando a valorar el segundo de los aspectos de calificación objeto de impugnación, la regla segunda del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria, regulador del nuevo expediente notarial de dominio, establece: «Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca, en la cual, junto a la descripción literaria de la finca, realizada en los términos prevenidos reglamentariamente, deberán hacerse constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones, acompañándose además los siguientes documentos: a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios (...)».

A raíz de tenor literal transcrito, uno de los elementos a aportar en el inicio del trámite del expediente deberá ser el documento que acredite la titularidad del promotor, cuestión ésta calificada y exigida por el registrador en su calificación, teniendo su ausencia un carácter obstativo que impide la inscripción en el Registro del acta de conclusión del título inmatriculador. Ciertamente el antiguo artículo 201 señalaba que dicho título justificativo se aportará «si lo tuviere», pero actualmente este requisito se vuelve inexcusable al exigir la aportación documental del título (por ello, el formal ya sea público o privado, comprensivo igualmente del material) en el que el promotor justifique su derecho.

De carecer de documento, el medio inmatriculador será el previsto en el artículo 204.5.º de la Ley Hipotecaria, cuando determina que: «Además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en los siguientes supuestos: (...) 5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo».

Por todo ello el defecto debe ser mantenido, puesto que el acto de agrupación no puede configurarse, a la luz del artículo 203 de la Ley Hipotecaria como un verdadero título atributivo del dominio, careciéndose del previo de una de las fincas objeto de dicha agrupación.

No obstante, el acta autorizada que motiva el presente expediente podrá servir como título previo a los efectos de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, tal y como ha sido interpretado por esta Dirección General (cfr. Resolución de 19 de noviembre de 2015).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en cuanto al primer defecto señalado en la nota de calificación y desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en cuanto al segundo defecto.

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, 27 de junio de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.