

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9444 *Resolución de 20 de julio de 2017, 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 Granada n.º 3, por la que deniega la práctica de asiento de presentación de una instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don J. M. H. A., en nombre propio y en representación de don M. H. F, don F. G. J., doña M. J. H. M., doña M. A. P. y doña M. H. A., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Granada número 3, don Jesús Camy Escobar, por la que deniega la práctica de asiento de presentación de una instancia privada.

Hechos

I

En el Registro de la Propiedad de Granada número 3, se recibió escrito el día 27 de marzo de 2017, causando la entrada 2928/2017, aportado por don J. M. H. A., en el que éste y don M. H. F, don F. G. J., doña M. J. H. M., doña M. A. P. y doña M. H. A., solicitaron que no se inscribiera en el futuro el documento que contuviera el Proyecto de Reparcelación de la UE A-12 que, según afirmaban se estaba tramitando por el Ayuntamiento de Granada con el número 11619/2014, al tiempo que instaban al registrador para que solicitase determinada certificación a dicho Ayuntamiento.

II

Dicha solicitud fue objeto de la siguiente nota de calificación en el Registro de la Propiedad de Granada número 3: «Hechos Recibido escrito el día veintisiete de marzo de dos mil diecisiete, causando la entrada 2928/2017 aportado por D. J. M. H. A., en el que los señores H. A., H. F. y G. J., junto a los señores. A. P. y H. A. solicitan que no se inscriba en el futuro el documento que contenga el Proyecto de Reparcelación de la UE A-12, que según afirman se está tramitando por el Ayuntamiento de Granada con el n.º 11619/2014, al mismo tiempo que instan al Registrador para que solicite determinada certificación al Ayuntamiento de Granada. Acuerdo El registrador que suscribe ha acordado archivar el referido escrito y denegar su presentación en el libro Diario conforme al artículo 420, letras a y c del Reglamento Hipotecario, ya que por su contenido, con independencia de su naturaleza privada y falta de fehaciencia, no puede provocar operación registral alguna. De otra parte, también se advierte que en modo alguno su contenido puede limitar de futuro el sentido de la calificación registral, pues de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». Finalmente, indicar que en materia de procedimiento registral la actuación del registrador es siempre rogada, por alguna de las personas a las que se refiere el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, de carácter finalista para conseguir la inscripción de los títulos que se recogen en el artículo 2 del citado cuerpo legal. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Jesus Camy Escobar registrador/a de Registro Propiedad de Granada 3 a día cinco de Abril del año dos mil diecisiete».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. H. A., en nombre propio y en representación de don M. H. F, don F. G. J., doña M. J. H. M., doña M. A. P. y doña M. H. A., interpuso recurso el día 9 de mayo de 2017 en base a las siguientes alegaciones: «Hechos Que el mencionado acuerdo desestima nuestra solicitud sobre la base siguiente: El Registrador que suscribe ha acordado archivar el referido escrito Y denegar su presentación en el libro Diario conforme al artículo 420, letras a y c del Reglamento Hipotecario, ya que por su contenido, con independencia de su naturaleza privada y falta de fehaciencia, no puede provocar operación registral alguna. Es de ello y de su literatura que entendemos, que seguramente no nos hemos explicado suficientemente bien, siendo por ello que entendemos que los motivos que se alegan por parte del Registrador para desestimar la inscripción que solicitábamos no se corresponden con lo establecido normativamente y sobre esa base procede revocar dicho acuerdo y ordenar los trámites necesarios para inscribir conforme a los siguientes Fundamentos de Derecho: Primero.– Que reiteramos ser propietarios de las fincas que señalamos en nuestro anterior escrito, y que son las correspondientes a las fincas número 1, 3, 4, 5, y 6 de las ocho que integran el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución A- 12 «(...)» aprobado definitivamente en el expediente municipal 1190/2005 actualmente valido y eficaz.– Segundo.– Asimismo reiteramos igualmente que el acuerdo de aprobación definitivo de dicha reparcelación fue adoptado por la Junta de Gobierno Local del Exmo. Ayuntamiento de Granada de fecha 28 de septiembre de 2006, publicado en el B.O.P. 209 en su página 37, 38, y 39 de fecha 3 de noviembre de 2006 y modificado por acuerdo de la misma Junta de Gobierno Local de fecha 9 de marzo de 2007 publicado en el B.O.P. 165, página 20 de fecha 28 de agosto de 2007.– Constituyendo por tanto dicho acuerdo de aprobación definitiva –valido y eficaz publicado en el Boletín Oficial correspondiente, un título público suficiente, que modifica, extingue fincas de origen, crea nuevas fincas de resultado, así como modifica derechos reales, siendo inscribible conforme al artículo 7 y artículo 2 del citado Reglamento Hipotecario y por ello entendemos deberá inscribirse.– Tercero.– Que de todo lo antedicho tiene conocimiento el Registro de La Propiedad n.º 3 que ya emitió en su tiempo el siguiente acuerdo: «(...) Hechos: Que concluyo por motivos de la existencia de una serie de defectos subsanables: Por ello, se adopte el siguiente Acuerdo: Se suspende la inscripción solicitada en razón de los fundamentos de derecho anteriormente expresados, no tomándose anotación preventiva de suspensión por no solicitarse expresamente». Es decir, ya en su momento se inscribió y por tanto se conoció y dio fe de su existencia y veracidad, que solo falto perfeccionar mediante la subsanación de algunos defectos, a la literalidad del acuerdo nos remitimos, por ello, entendemos que se ha de proceder en igual forma, y salvaguardar la veracidad del Registro, evitando el engaño pretendido por funcionarios del Ayuntamiento de efectuar una inscripción de una ilegal segunda reparcelación por contraria a derecho, y que nosotros calificamos de pretendida estafa, con el único objeto de favorecer la distracción de determinadas fincas en pro de propietarios minoritarios, aprovechándose de la lentitud de la justicia.– Por ello, entendemos es justo, y necesario salvaguardar la veracidad Registral y los derechos de propietarios y terceros, inscribiendo La conocida reparcelación de 2.006.– Cuarto.– Y es que siendo dicho acuerdo de 2.006 un documento público de probada fehaciencia, que tiene y debe ser inscrito previo los trámites correspondientes, que además resulta ratificado su adecuación a derecho por la sentencia que enumerábamos de la Sala del TSJ de Andalucía en la ST 3883/2012, que revocó por no ser ajustada a derecho La ST núm. 82/10 dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 3 de Granada en Recurso Ordinario núm. 222/07, que concluyo con el siguiente fallo: Estimamos el recurso de apelación interpuesto por el Ayuntamiento de Granada contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de los de Granada, de fecha 18 de marzo de 2010, de que más arriba se ha hecho expresión, la que revocamos y dejamos sin efecto por no ser ajustada a derecho, y, en consecuencia, desestimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por las entidades mercantiles (...) frente al acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Granada, de fecha 28 de septiembre de 2006, ut

supra citado, por ser dicho acto conforme a derecho, y sin hacer expresa declaración sobre las costas procesales causadas en esta instancia. Lo que abunda, hasta límites no exigibles, sobre la veracidad de lo expuesto y publicado en el B.O.P.–Y habiéndose solicitado la citada inscripción de la reparcelación de 2006 conforme a los trámites pertinentes, ofreciendo subsanación si a ello conviene y fuese necesario, y siendo derecho de los que suscriben conforme a lo establecido en el artículo 4 del tan citado reglamento hipotecario su inscripción.–Es por todo lo expuesto que Rogamos que previo los trámites correspondientes, por esa Dirección General se acceda a la revocación del acuerdo recurrido y consecuentemente a la inscripción registral que solicitamos de las fincas de resultado consecuencia del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución A-12 «(...)» aprobado en La Junta de Gobierno Local del Exmo. Ayuntamiento de Granada de fecha 28 de septiembre de 2006, publicado en el B.O.P. 209 en su página 37, 38, y 39 de fecha 3 de noviembre de 2006 y modificado por acuerdo de la misma Junta de Gobierno Local de fecha 9 de marzo de 2007 publicado en el B.O.P. 165 pagina 20 de fecha 28 de agosto de 2007, por los motivos aducidos y para salvaguardar la veracidad de la fe registral.–Es Justo, en pro de la verdad de su existencia conocida por el Registrador que solo puso a su inscripción definitiva algunas pegas subsanables, y al que no consta en modo alguno que haya sido anulada, por no lo ha sido, y conociéndola ahora por esa Dirección General, es adecuado que acceda a lo rogado, pues con ello, salvaguardara, la legalidad vigente, y los derechos y propiedades de terceros, evitando los engaños sobre una fe Registral falsa».

IV

El registrador emitió informe el día 17 de mayo de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Se hace constar que, en relación con el expediente, se encuentran presentados los siguientes documentos: Certificación administrativa del acuerdo número 801 adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Granada el día 15 de julio de 2016, en expediente número 11619/2014, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución A-12, que ha sido presentado el día 21 de abril de 2017, bajo el asiento 1646 del Libro Diario de Operaciones 70, entrada número 3901/2017; nuevo escrito del recurrente, con entrada 4504/2017, de fecha 9 de mayo de 2017, en el que, de nuevo, reitera la inscripción del proyecto de reparcelación de 2006 y solicita la no inscripción del proyecto de reparcelación posterior, de la UE 12 del Plan Centro de Granada, derivada del expediente número 11619/2014, y nueva nota de calificación negativa del documento de fecha de 24 de mayo de 2017.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 18, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 420.1 Reglamento Hipotecario; 64, 65 y 66 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 1990, 14 de junio de 1993, 23 de noviembre de 1998, 11 de mayo y 28 de julio de 1999, 12 de enero de 2000, 13 de octubre de 2009, 3 de mayo y 20 de septiembre de 2012, 3 de julio y 20 de noviembre de 2013 y 14 de marzo y 20 de julio de 2016.

1. Se plantea en el presente expediente la procedencia de extender asiento de presentación de una instancia privada por la que se solicita que no se inscriba en el futuro el documento que contenga un proyecto de reparcelación, al mismo tiempo que instan al registrador para que solicite determinada certificación al Ayuntamiento.

Procede en primer lugar realizar una consideración procedimental, toda vez que el registrador en su informe afirma que no se ha acreditado la representación que dice ostentar uno de los recurrentes respecto de los otros.

Tal como viene reiterando este Centro Directivo (cfr. entre otras Resolución de 18 de noviembre de 2003) el defecto o falta de acreditación de esa representación no determina por sí misma la inadmisión del recurso sino que exige dar al interesado la oportunidad de subsanarlo concediéndole un plazo no superior a diez días con carácter general (cfr. artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria), requerimiento que en el recurso contra su calificación corresponde realizar al mismo registrador ante el que se presenta (cfr. artículo 327 de la Ley Hipotecaria). Y no consta que se haya concedido este plazo al recurrente. Por otra parte, dicha falta de acreditación de la representación no ha de impedir en ningún caso la admisión y tramitación del presente recurso, pues el recurrente actúa también en nombre propio y, por tanto, con legitimación propia (cfr. artículo 325 de la Ley Hipotecaria).

2. Como se ha afirmado de modo reiterado por esta Dirección General, el procedimiento registral se basa en la necesidad de titulación auténtica conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que la mera instancia suscrita por el recurrente adolece de falta de forma adecuada para provocar la práctica de ningún asiento registral, ni siquiera el de presentación, por mucho que el recurrente entienda que no debe practicarse determinado asiento.

Por eso el Reglamento Hipotecario proscribía la presentación de los documentos privados, salvo que las disposiciones legales le atribuyan eficacia registral –artículo 420 párrafo primero–. Dado que no concurre esta excepción en los supuestos en que se pretende que no se despachen documentos presentados, el registrador ha obrado correctamente al no presentar en el Libro Diario la referida instancia.

El artículo 420 del Reglamento Hipotecario es claro cuando determina que: «Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: 1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. 2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios. 3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna».

3. Respecto a las sentencias judiciales que con posterioridad aporta el recurrente, debe citarse la doctrina de este Centro Directivo al respecto –cfr. Resolución de 3 de julio de 2013–, al afirmar que de ningún modo los artículos 18.1.º y 65.4.º de la Ley Hipotecaria limitan los medios o elementos de calificación en cuanto a las leyes y disposiciones que integran el ordenamiento jurídico ni en cuanto a las Sentencias que interpreten o apliquen las mismas, pues son elementos suficientes para dictar una resolución a efectos registrales.

Especialmente, este Centro Directivo ha venido señalando en las citadas Resoluciones, que el registrador no se puede limitar a los medios de calificación que consistan en los documentos presentados y en los asientos de la propia finca de que se trata, sino que, atendiendo a una interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro, debe acudir a otras fuentes oficiales de información, como son el Registro Mercantil, el Libro de Incapacitados según el Índice General Informatizado y otros registros que no sean de carácter reservado y sean accesibles, por lo que con mayor razón ha de tener en cuenta las sentencias de los tribunales de las que tenga conocimiento y guarden relación con el supuesto de hecho de que se trate.

Pero no debe obviarse que a la calificación de los actos y documentos administrativos, de modo coherente con su presunción de validez y eficacia –artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas– y con el alcance al que se refiere el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, se le aplican también los efectos que señala el artículo 101 del Reglamento Hipotecario, cuyo párrafo primero establece: «La calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento».

En efecto, el artículo 106 de la Constitución Española determina que sólo los jueces y tribunales pueden controlar la legalidad de la actuación administrativa, y por ello la Ley

29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, establece en su artículo 2 que será esta jurisdicción la competente para entender de todas las cuestiones que se susciten en relación con la validez o legalidad de los actos o disposiciones de las corporaciones de Derecho público, adoptados en el ejercicio de funciones públicas.

Por su parte, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 64 dispone que los actos de las entidades locales, cualquiera que sea su objeto, que pongan fin a la vía administrativa serán recurribles directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa, y los actos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación territorial y de los de ordenación y ejecución urbanísticas, sin perjuicio de los recursos administrativos que puedan proceder, podrán ser impugnados ante la jurisdicción contencioso-administrativa, en los términos prevenidos por su legislación reguladora.

En orden a facilitar la coordinación con el Registro de la Propiedad el propio artículo 65.1, letras f) y g), del citado texto refundido, establece que serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, tanto la interposición de recurso contencioso administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención, en este caso mediante anotación preventiva –cfr. artículo 67.2– como los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación anterior, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento, en este caso mediante inscripción –artículo 67.1–.

Pero tales asientos, sea de inscripción o de anotación, requerirán la presentación en forma de los títulos fehacientes procedentes en cada caso –artículo 66–, bien se trate del proyecto de reparcelación firme, bien de los distintos pronunciamientos judiciales, mediante la inscripción de sentencia firme o en otro caso, mediante anotación preventiva en virtud de mandamiento judicial, sin perjuicio que las respectivas resoluciones judiciales, como se ha expuesto, aun no siendo objeto de inscripción, puedan y deban ser tenidas en cuenta por el registrador en su calificación.

4. Tampoco cabe admitir el requerimiento de que sea el propio registrador quien, de oficio, solicite al Ayuntamiento la remisión del proyecto de reparcelación aprobado en 2006, para proceder a su inscripción, pues constituye una pretensión contraria a las normas reguladoras del procedimiento registral dominadas por el principio de rogación, pues se inicia e impulsa por la parte y la no actuación de oficio del registrador, salvo en supuestos expresamente regulados –artículo 6 de la Ley Hipotecaria–.

Si se pretende la inscripción del proyecto de reparcelación considerado válido y eficaz deberá presentarse de nuevo la certificación administrativa del mismo del que resulte su firmeza –artículo 66 de la Ley de Suelo–, y si se pretende desvirtuar los pronunciamientos de un proyecto posteriormente presentado a inscripción, deberá ser impugnado en la sede administrativa o judicial que corresponda, pudiendo obtener la anotación preventiva de la interposición del recurso contencioso administrativo y, en su caso, la sentencia firme que declare su nulidad.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 20 de julio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.