

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14144 *Resolución de 7 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey n.º 1, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de título público.*

En el recurso interpuesto por don A. M. L., en nombre y representación de doña M. L. L. M. y como presentante del documento, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, doña Camino Magán Ayuso, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de título público.

Hechos

I

En escritura pública otorgada ante la notaria de Madrid, doña Carmen Carolina Crespo Álvarez, el día 28 de junio de 2017, con el número 656 de su protocolo, se formalizó la compraventa de varias fincas acerca de cuya inscripción no constan datos en el Registro, solicitando expresamente la inmatriculación de las mismas, e incorporando al título certificaciones catastrales descriptivas y gráficas en las que figura la titularidad catastral de algunas fincas «en investigación».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) No se ha practicado la inscripción en cuanto a las fincas descritas bajo los números 8.-), 10.-), 20.-), 23.-), 28.-) y 29.-) en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1.º-La escritura de compraventa otorgada en Madrid, el veintiocho de Junio del año dos mil diecisiete, para el protocolo número 656/2.017 de la notario doña Carmen Carolina Crespo Álvarez, cuya primera copia ha sido presentada a las 11:35 horas del día tres de julio de dos mil diecisiete, asiento n.º 211 del Diario n.º 49, junto con escritura previa para la inmatriculación de las fincas autorizada en Madrid, por el notario don Gregorio Javier Sierra Martínez, el día veintidós de abril de dos mil diecisiete, número de protocolo 1316, escritura de rectificación autorizada en Madrid, por el notario don Gregorio Javier Sierra Martínez, el día treinta de septiembre de dos mil dieciséis, número de protocolo 3295 y escritura de subsanación autorizada en Madrid, por la notario doña Carmen Carolina Crespo Álvarez, el día veintiocho de junio de dos mil diecisiete, número de protocolo 655. 2.º-La finca descrita bajo los números 8.-) está formada entre otras por la parcela 276 del polígono 24, que según certificación catastral descriptiva y gráfica su titularidad figura en investigación según el artículo 47 de la Ley 33/2003. 3.º-La finca descrita bajo el número 23.-) está formada entre otras por la parcela 695 del polígono 24, que según certificación catastral descriptiva y gráfica su titularidad figura en investigación según el artículo 47 de la Ley 33/2003. 4.º-La finca descrita bajo el número 28.-) está formada entre otras por la parcela 271 del polígono 13, que según certificación catastral descriptiva y gráfica su titularidad figura en investigación según el artículo 47 de la Ley 33/2003. 5.º-La finca descrita bajo el número 10.-) está compuesta por las parcelas 5, 150, 154, 155 y 156 del polígono 8. La citada parcela 154, ya figura inscrita en este Registro en la inscripción 1.ª de la finca registral 7473 al folio 68 del tomo 1803, en el mismo paraje -(...)-, a nombre de los esposos doña J. D. R. y L. P. S., doña J. D. R. y F. C. S. y doña M. C. D. R. y don N. L. S. 6.º-La finca descrita bajo el número 20.-) está compuesta por las parcelas 14, 16, 17,

18,19 y 112 del polígono 20. La citada parcela 14, ya figura inscrita en este Registro en la inscripción 1ª de la finca registral 9736 al folio 104 del tomo 2526, en el mismo paraje – (...)–, a nombre de don D. I. 7.º–La finca descrita bajo el número 29.–) está compuesta por las parcelas 7, 10 y 11 del polígono 19. La citada parcela 7, ya figura inscrita en este Registro en la inscripción 5.ª de la finca registral 2308 al folio 193 del tomo 775, en el mismo paraje –(...)–, a nombre de don L. F. P. Fundamentos de Derecho: 1.º–Artículo 47 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas. La identidad de la finca ha de estar referida según el artículo 205 LH, a «la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica». Por tanto, la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca y no a la titularidad catastral. Ello no obstante, el hecho de que la parcela catastral esté «en investigación», puede conllevar dudas sobre la invasión del dominio público. 2.º–Artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la inscripción de las fincas descritas bajo los números 8.–), 10.–), 20.–), 23.–), 28.–) y 29.–) por los motivos antes expuestos. No podrá inscribirse o anotarse ningún otro documento de igual o anterior fecha que se oponga o sea incompatible con el derecho inscrito, para inscribir o anotar cualquier otro de fecha posterior el documento deberá ser otorgado por el titular registral o dictarse en virtud de procedimiento judicial en que dicho titular haya sido parte. No perjudicarán al titular los títulos que no consten inscritos o anotados con anterioridad; salvo mala fe, el titular será mantenido en su adquisición aunque se resuelva o anule el derecho de su transmitente por causas que no consten en el mismo Registro. Si el titular registral fuese perturbado en el ejercicio del derecho inscrito a su favor, podrá poner término a la perturbación mediante el procedimiento sumario del art. 41 de la Ley Hipotecaria. Todo procedimiento de apremio sobre un derecho inscrito se sobreseerá en el instante en que conste en autor, por certificación del Registrador de la Propiedad, que dicho derecho consta inscrito a favor de persona distinta de aquella contra la cual se sigue el procedimiento. (Artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipoteca). Contra la presente nota de calificación: (...) Arganda del Rey, a veinte de julio del año dos mil diecisiete. La Registradora (firma ilegible), Fdo: Camino Magán Ayuso».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. L., en nombre y representación de doña M. L. L. M. y como presentante del documento, interpuso recurso el día 8 de agosto de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Primero.–Que el día 3/07/2017 se presentó solicitud ante el Registro de Arganda del Rey n.º 1 para la inscripción de diversas fincas objeto de compraventa. Segundo.–Que en la nota de calificación que ahora se recurre, se expresa que no se ha practicado la inscripción de las fincas con número 8, 10, 20, 23, 28 y 29 de la escritura presentada a inscripción Tercero.–Que en concreta referencia a las fincas n.º 8, 23 y 28 de mi título (...), argumenta la registradora que integran parte de las mismas algunas parcelas catastrales cuya titularidad consta «En investigación», para a continuación señalar que tal hecho «puede conllevar dudas sobre la invasión del dominio público». Entiendo que el argumento de la señora registradora no es suficiente para rechazar la inmatriculación de las citadas fincas n.º 8, 23 y 28 de mi título, ya que si pueden existir dudas es labor de la registradora el despejarlas, y no mía, para lo que tiene acceso directo a multitud de fuentes de información pública de manera que pueda hacer su calificación perfectamente acertada, en éste mismo sentido se ha pronunciado en diversas ocasiones la DGRN, a la que tengo el honor de dirigirme, entre otras, sirva la Resolución de 7 de abril de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador 3 de la propiedad de Sant Mateu, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de título público. En la citada resolución para un caso exactamente igual al que nos ocupa de pronunció la DGRN de la siguiente manera: «Además del tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la

certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca, lo cual concuerda con la presunción del apartado 3 del artículo 3 de la Ley del Catastro Inmobiliario que afirma que 'salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos'. Por tanto, actualmente debe entenderse inaplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en particular, y en lo que a este expediente se refiere, en cuanto que dispone que el título público de adquisición incorporará o acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente. Cuestión distinta es que la circunstancia de hallarse una finca incurso en un procedimiento de investigación conforme a la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, pudiera determinar la existencia de duda de invasión del dominio público. En tal caso se requeriría que tal duda se encontrase debidamente fundamentada y que se procediese conforme a lo prescrito en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que señala a este respecto que 'si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación'».

IV

La registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 1 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 205, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; los artículos 45 a 47 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de abril, 17 de julio, 9 de octubre, 17 y 19 de noviembre y 21 de diciembre de 2015, 21 de abril, 3 de octubre y 22 de noviembre 2016 y 29 de marzo, 7 de abril y 30 de agosto de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir si puede procederse a la inmatriculación de una finca cuando no coincide el titular catastral con el transmitente o adquirente, oponiendo la registradora como defecto que la titularidad catastral figura en el Catastro «en investigación» según las certificaciones catastrales incorporada al título.

Queda restringido el objeto de este recurso a las fincas inventariadas bajo los números 8, 23 y 28 de la escritura citada en los hechos, únicas a las que se refiere el escrito de recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Alega el recurrente que la identidad entre finca y parcela catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca; la inaplicabilidad del artículo 298 del Reglamento Hipotecario en lo referente a la exigencia de que la finca conste catastrada a nombre de transmitente y adquirente; y que es labor de la registradora despejar las dudas sobre una posible invasión del dominio público, para lo cual puede acceder a fuentes de información pública con el objeto de lograr una calificación más ajustada.

2. Con carácter previo, en cuanto a la legitimación para la interposición del recurso, conviene recordar la doctrina emanada de este Centro Directivo (por todas, la Resolución

de 27 de febrero de 1999, reiterada por otras posteriores) de que la condición de presentante del documento no incluye la representación para interponer recurso contra la calificación que suspende o deniega el asiento, para lo que se exige la acreditación auténtica de las facultades representativas invocadas según el artículo 325 a) de la Ley Hipotecaria. Esto no obstante, la circunstancia de constar acreditado fehacientemente que el presentante del documento es representante orgánico de la sociedad transmitente le legitima para la interposición del recurso conforme al citado precepto.

3. Los requisitos para la inmatriculación por título público se regulan en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria que, tras la redacción dada por la ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto. El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas».

Como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015.

Además, del tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca, lo cual concuerda con la presunción del apartado 3 del artículo 3 de la Ley del Catastro Inmobiliario que afirma que «salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos».

Por tanto, actualmente debe entenderse inaplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en particular, y en lo que a este expediente se refiere, en cuanto que dispone que el título público de adquisición incorporará o acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente.

Ahora bien, tal y como se indicó en la Resolución de esta Dirección General de 7 de abril de 2017, que acertadamente invoca el recurrente, cuestión distinta es que la circunstancia de hallarse una finca incurso en un procedimiento de investigación conforme a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, pudiera determinar la existencia de duda de invasión del dominio público.

En tal caso se requeriría que tal duda se encontrase debidamente fundamentada y que se procediese conforme a lo prescrito en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que señala a este respecto que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación».

4. Llegados a este punto debe recordarse, tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, que la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público.

En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la Ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203 y el 205.

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público.

Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial (cfr. Resolución de 30 de agosto de 2017).

5. En el supuesto de este expediente, la registradora únicamente ha manifestado en su calificación que «el hecho de que la parcela esté «en investigación» puede conllevar dudas sobre la invasión del dominio público».

Por tanto, lo procedente, tal y como ya se ha dicho anteriormente, hubiera sido actuar de conformidad con lo previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, con el mismo fundamento que ya se contempla en determinadas leyes especiales a las que se ha hecho referencia anteriormente, y notificar tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remitiese el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

Como resulta del precepto transcrito, esta notificación debe practicarse como una fase más dentro de la calificación que debe efectuar el registrador, previa al acuerdo de inscripción, suspensión o denegación, a fin de que, una vez haya transcurrido el plazo de un mes regulado por la norma, y a la vista de la respuesta -o ausencia de las mismas- de la entidad u órgano competente, pueda formularse el registrador un mejor juicio acerca de la eventual invasión del dominio público.

6. La registradora, en su informe, señala que se ha procedido, de conformidad con lo establecido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, habiéndose notificado a estos efectos al

Ayuntamiento de Carabaña y a la Gerencia del Catastro, si bien en fecha 9 de agosto de 2017, un día después de presentarse el escrito de recurso, sin que a la fecha de emisión del citado informe, se hubiera obtenido respuesta.

De todo ello resulta que no habiéndose cumplimentado los trámites previstos en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria en el momento procedimental oportuno, es decir, antes de emitir su calificación, ello impide a la registradora disponer de todos los elementos necesarios para disipar sus dudas acerca de la posible invasión del dominio público.

En cuanto a las notificaciones practicadas, hallándose la titularidad de la finca «en investigación», de conformidad con el artículo 47 de la Ley 33/2003, en base a lo preceptuado en el artículo 46 de la citada ley y tratándose de bienes y derechos que presumiblemente sean de la titularidad de la Administración General del Estado, el órgano competente para acordar la incoación del procedimiento de investigación y resolver el mismo será el director general del Patrimonio del Estado, debiéndose realizar a éste la notificación prevenida en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 9 de abril de 2015).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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