

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11311** *Resolución de 19 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Quintanar de la Orden, por la que suspende la inscripción de un auto por el que se resuelve un expediente judicial de dominio para la inmatriculación de tres fincas.*

En el recurso interpuesto por don J. P. E., abogado, en nombre y representación de «Cáritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Quintanar de la Orden, don Andrés Juez Pérez, por la que suspende la inscripción de un auto por el que se resuelve un expediente judicial de dominio para la inmatriculación de tres fincas.

#### Hechos

I

Mediante auto, de fecha 1 de septiembre de 2017, dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Quintanar de la Orden, en el procedimiento número 631/2015 de expediente de dominio, se tuvo por acreditado el dominio de «Cáritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia» en cuanto a tres fincas rústicas sitas en el término municipal de Corral de Almaguer, y se acordaba la inscripción de las mismas.

II

Presentado el día 14 de marzo de 2018 testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden.

Entrada n.º: 1641 del año: 2018.

Asiento n.º: 673 Diario: 114.

Presentado el 14/03/2018 a las 13:05.

Presentante: P. E., J.

Interesados: Caritas Parroquial de San Antonio de Padua de Denia.

Naturaleza: Testimonio Judicial.

Objeto: expediente dominio.

Juicio n.º: 631/2013 de 24/10/2017.

Juagado: Juzgado 1.ª Instancia n.º 2, Quintanar de la Orden.

Quintanar de la Orden, a veinte de marzo del año dos mil dieciocho, con base en los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho siguientes:

Antecedentes de hecho

I. En este Registro de la Propiedad se ha presentado el documento cuyos datos constan en el encabezamiento, que ha quedado disponible para su calificación el mismo día.

II. Del mismo y de los antecedentes del Registro resultan las circunstancias siguientes que son determinantes para esta nota de calificación:

a) El mismo documento fue objeto de una/s presentación/es anterior/es que die/ron lugar a la/s calificación/es negativa/s que resulta/n de la/s precedente/s nota/s, sin que hasta la fecha se hayan subsanado los defectos.

Fundamentos de Derecho

I. Esta nota se extiende por el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto citado.

II. En cuanto al fondo de la cuestión, se observan los defectos siguientes:

1) Subsistir los defectos señalados en la/s nota/s precedente/s, cuyo tenor se reitera.

III. Los defectos calificados tienen el carácter de subsanables.

Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del documento calificado por las faltas citadas.

En caso de disconformidad, esta nota de calificación puede: (...)

Fdo. Andrés Juez Pérez (firma ilegible) Registrador de la Propiedad de Quintanar de la Orden (Toledo)».

La precedente calificación, a cuyos fundamentos y determinación de defectos se remitía la nota recién transcrita, fue causada por la presentación del mismo documento en fecha 3 de noviembre de 2017, correspondiendo a la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden

Entrada n.º: 5219 del año: 2017.

Asiento n.º: 1.087 Diario: 113.

Presentado el 03/11/2017 a las 10:29.

Presentante: P. E., J.

Interesados: Caritas Parroquial de San Antonio de Padua de Denia.

Naturaleza: Testimonio Judicial.

Objeto: Expediente dominio.

Juicio n.º: 631/2013 de 24/10/2017.

Juagado: Juzgado 1.ª Instancia n.º 2, Quintanar de la Orden.

Quintanar de la Orden, a seis de noviembre del año dos mil diecisiete, con base en los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho siguientes:

Antecedentes de hecho

I. En este Registro de la Propiedad se ha presentado el documento cuyos datos constan en el encabezamiento, que ha quedado disponible para su calificación el mismo día.

II. Del mismo y de los antecedentes del Registro resultan las circunstancias siguientes que son determinantes para esta nota de calificación:

a) Las fincas n.º 2 y 3 cuya inmatriculación se pretende lindan con carretera, sin que se aprobe certificación de la Administración competente acreditativa de que la misma no invade el dominio público correspondiente.

b) La finca n.º 3 linda, además con una cañada. Conforme a la información gráfica obrante en esta oficina, resulta que la misma invade la vía pecuaria, teniendo, en realidad menor superficie que la que el Catastro le asigna.

c) No consta los datos identificativos de la entidad promotora que acrediten su inscripción en el registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia, determinante de la atribución de su personalidad jurídica.

Fundamentos de derecho

I. Esta nota se extiende por el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto citado.

II. En cuanto al fondo de la cuestión, se observan los defectos siguientes:

1) No aportarse certificación administrativa negativa, de no invasión del dominio público, conforme a lo previsto en el art. 30.7 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. lo mismo respecto de la finca n.º 3, en cuanto a la no invasión de la cañada.

2) No acreditarse su inscripción en el registro citado en los antecedentes.

III. Los defectos calificados tienen el carácter de subsanables.

Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del documento calificado por las faltas citadas.

En caso de disconformidad, esta nota de calificación puede:  
(...)  
Fdo. Andrés Juez Pérez (firma ilegible) Registrador de la Propiedad de Quintanar de la Orden (Toledo).»

### III

Contra la primera de las notas de calificación transcritas, don J. P. E., abogado, en nombre y representación de «Cáritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia», interpuso recurso el día 10 de mayo de 2018 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

#### «Motivos

Primero.—Comenzando por la última de las cuestiones, esto es, la relativa a la falta de la certificación administrativa de no invasión del dominio público. Lo cierto es que en el seno de las actuaciones judiciales de Expediente de Dominio por Reanudación de Tracto Sucesivo 80/2011 seguido ante el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 1 de Quintanar de la Orden, posteriormente transformados en Expediente de Dominio por Reanudación de Tracto Sucesivo 631/2015, tramitado en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de Quintanar de la Orden, las Administraciones Públicas propietarias de los terrenos colindantes, a las parcelas n.º 2 y n.º 3, cuyos derechos podían verse afectados, que eran la Administración General del Estado y la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha ya comparecieron, en su momento procesal oportuno, a requerimiento del propio Juzgado, y en cumplimiento y por salvaguarda de sus legítimos intereses, expresando claramente que no les afectaba en absolutamente nada la adquisición de la propiedad por parte de mi mandante Caritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia, con respecto a las parcelas en cuestión.

En este sentido, por medio de escrito de fecha 3 de marzo del 2011, firmado por la Abogada del Estado Doña E. R. P. G., en representación del Ministerio de Economía y Hacienda, se informó que realmente la Administración General del Estado no era propietario colindante de las fincas a inmatricular por parte de mi mandante, por lo que nada tenía que decir. Y que en cambio la Administración Pública que sí era titular colindante, era la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (...)

A este respecto, por medio de sendos escritos de fechas 19 de abril del 2011 y 18 de mayo del 2011, los Letrados de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Doña L. R. S. y J. R. A., respectivamente, manifestaron en representación de dicha Administración regional, que los derechos de la Junta sobre las propiedades colindantes en nada se ven afectados por el presente expediente de dominio (...)

Por lo tanto, se hace totalmente innecesaria la certificación negativa de invasión de terreno público de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, puesto que así ya se ha manifestado por la propia Administración competente, en sede judicial, que la inmatriculación de las fincas n.º 2 y n.º 3, no afectan al dominio público regional de Castilla-La Mancha.

Reiterar a los efectos aclaratorios oportunos, que los mencionados escritos de dichos profesionales de la Administración General del Estado y de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, fueron presentados en Autos de Expediente de Dominio por Reanudación del Tracto Sucesivo 80/2011, seguido en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 1 de Quintanar de la Orden, asunto que caducó la instancia por inactividad procesal, y que finalmente acabó asumiendo el asunto el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de Quintanar de la Orden en los Autos de Expediente de Dominio Reanudación del Tracto Sucesivo 631/2015. Teniendo por tanto ambos asuntos, exactamente el mismo objeto (...) Decreto de fecha 16 de Junio del 2014, del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 1 de Quintanar de la Orden, en virtud del cual se archiva el procedimiento de Expediente de Dominio por Reanudación del Tracto Sucesivo 80/2011 por caducidad de la instancia y; (...) Auto, de fecha 1 de Septiembre del 2017, del Juzgado 1.ª Instancia n.º 2 de

Quintanar de la Orden, en virtud del cual se apertura el procedimiento de Expediente de Dominio por Reanudación del Tracto Sucesivo 631/2015.

Segundo.—Finalmente, en lo que respecta a la falta de acreditación de la inscripción en el Registro de Entidades Religiosas de mi mandante Caritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia. Significar en primer lugar que mi mandante ostenta plena personalidad jurídica en su propio ámbito parroquial y está provisto de C.I.F. (...)

Y que a su vez, Caritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia, es una entidad dependiente orgánicamente de Caritas Diocesana de Valencia, con domicilio social sito en Valencia (...) provista de C.I.F.: (...) La cual ésta última sí se encuentra dada de alta en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia con el número (...) desde el día 11 de marzo de 1981, puesto que es la única que sí puede estarlo, dado que Caritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia, es un ente dependiente de la misma a efectos eclesiásticos.

Se aporta (...) escritura de aceptación y partición de herencia de fecha 10 de febrero del 2009, en donde consta la dependencia orgánica de Caritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia con Caritas Diocesana de Valencia. Así como (...) escritura de ratificación, en donde consta la inscripción de Caritas Diocesana de Valencia en el mencionado Registro de Entidades Religiosas, y (...) Testamento Abierto, donde consta igualmente el CFI [sic].»

#### IV

El Registrador emitió informe el día 24 de mayo de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 20, 21, 198, 203, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 199 y 201 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a 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; 11, 51, 100, 272 y siguientes y 298 del Reglamento Hipotecario; la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio; los artículos 1.4 del Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede, sobre Asuntos Jurídicos, firmado el 3 de enero de 1979; 2, 3, 4, 6.1, 12 y 31 del Real Decreto 594/2015, de 3 de julio, por el que se regula el Registro de Entidades Religiosas; la Resolución de la Dirección General de Cooperación Jurídica Internacional y Relaciones con las Confesiones de 3 de diciembre de 2015 sobre inscripción de entidades católicas en el Registro de Entidades Religiosas, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de diciembre de 1999, 7 de noviembre de 2000, 29 de mayo de 2002, 3 y 11 de febrero, 5 de octubre y 3 y 29 de noviembre de 2004, 17 de febrero y 8 de junio de 2005, 3 de mayo de 2007, 6 de mayo y 3 de septiembre de 2009, 8 de abril, 13 de julio y 23 de diciembre de 2010, 7 de marzo de 2011, 4 de febrero, 9 de octubre y 8 de noviembre de 2012, 3 y 11 de junio y 25 de noviembre de 2013, 5 y 27 de marzo y 15 de diciembre de 2014, 1 y 9 de abril, 5, 15 y 17 de junio, 17 de julio, 10 de agosto y 7 y 22 de septiembre de 2015, 4 de febrero, 15 de marzo, 12, 18 y 21 de abril, 12 de mayo, 7, 19 y 28 de julio, 3 y 10 de octubre y 2 de noviembre de 2016 y 7 de abril y 30 de agosto de 2017.

1. Constituye el objeto de este recurso decidir si puede inscribirse el testimonio de un auto judicial dictado en expediente de dominio para la inmatriculación de tres fincas rústicas. El registrador opone como defectos que impiden la inscripción, los siguientes:

a) Las fincas números 2 y 3 cuya inmatriculación se pretende lindan con carretera, sin que se aporte certificación de la Administración competente acreditativa de que la

misma no invade el dominio público correspondiente. La finca número 3 linda, además con una cañada. Conforme a la información gráfica obrante en el Registro, resulta que la misma invade la vía pecuaria, teniendo, en realidad menor superficie que la que el Catastro le asigna.

b) No constan los datos identificativos de la entidad promotora que acrediten su inscripción en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia, determinante de la atribución de su personalidad jurídica.

2. A efectos de fijar el objeto del presente expediente, cabe señalar que de la anterior relación de antecedentes fácticos se desprende que la calificación objeto de impugnación en el presente recurso es la emitida por el registrador con fecha 20 de marzo de 2018, en la que mantiene los defectos señalados en la calificación anterior de fecha 6 de noviembre de 2017 al no estimarlos subsanados al presentarse nuevamente el mismo título sin documento complementario o actuación subsanatoria alguna.

Siendo ello así, y a fin de despejar como cuestión previa de carácter procedimental la eventual inadmisibilidad del recurso como extemporáneo (lo que resultaría de estimar que el cómputo del plazo para recurrir ha de comenzar en la fecha de la notificación al recurrente de la primera calificación y no de la segunda, que es básicamente una reiteración de la primera al no estimar subsanados los defectos advertidos), hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo en relación con la reiteración de calificaciones anteriores y el diferente tratamiento procedimental que les corresponde según que tengan lugar por la aportación, durante la vigencia del inicial asiento de presentación, de la misma documentación ya calificada sin documentación subsanatoria alguna, o bien con documentación complementaria o subsanatoria que, sin embargo, a juicio del registrador, no sea suficiente para levantar el obstáculo registral señalado en la calificación inicial.

Pues bien, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 30 de octubre de 2012), en tal caso el recurso debería inadmitirse (si hubiera transcurrido el plazo legal de interposición computado desde la fecha de la notificación de la primera calificación, pero no desde la segunda) si del expediente no resultase que la nota reiterativa trae causa no en una nueva aportación del documento calificado en su día, sino de éste junto con otro. Es decir, debería inadmitirse si la nota fuese efectivamente la misma, pues una calificación registral no recurrida en plazo deviene firme y salvo que se subsanen los defectos que en ella se hubieran puesto de manifiesto, de ser subsanables, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación prorrogado por la calificación notificada, caducará el asiento de presentación con la consiguiente pérdida de la prioridad.

Diversamente en caso de que junto con el título inicialmente calificado se haya presentado otro u otros complementarios o subsanatorios que, a juicio del registrador, carezcan de virtualidad para remover el obstáculo señalado en la anterior calificación o adolezcan, a su vez, de otros defectos, procede resolver la impugnación planteada en el recurso interpuesto contra la nueva nota de calificación que rechaza la subsanación; y no sólo porque en estos casos (en que la prueba aportada es distinta) la calificación no tendría por qué ser forzosamente la misma, sino sobre todo porque, como se afirmaba en la Resolución de 30 de octubre de 2012, y han reiterado las de 25 de noviembre de 2013 (1.<sup>a</sup>) y 6 de octubre de 2016, mientras no quede definitivamente resuelta la cuestión mediante una sentencia judicial firme y definitiva, el derecho sigue vivo. Por ello la parte, con independencia de las responsabilidades civiles y de otro tenor en que pueda incurrir si su conducta se demostrase contraria a la buena fe (es decir, dolosa, obstruccionista o abusiva), si aporta documentos subsanatorios tiene derecho a impugnar la nueva nota ya que en estos casos la pretensión del recurrente versa no sobre la existencia del defecto cuya subsanación intenta -ya que, al hacerlo, está reconociendo implícitamente que existe-, sino sobre la legalidad y procedencia de la subsanación intentada y rechazada.

Es cierto que en este caso, como se ha señalado, no se ha presentado con el título inicialmente calificado documentación complementaria o subsanatoria alguna y que la

nueva calificación es una reproducción íntegra, por remisión, de la primera. Pero ello no es obstáculo a la consideración del recurso como tempestivo pues la doctrina reseñada anteriormente se aplica exclusivamente a los supuestos en que la nueva presentación del título tiene lugar durante la vigencia del asiento del Diario causado por la presentación inicial del título que dio lugar a la calificación inicial, siendo doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 21 de abril y 22 de julio de 2005, 10 de julio y 9 de diciembre de 2006, 14 de marzo de 2007 y 10 de enero y 29 de septiembre de 2008) que, una vez caducado el asiento de presentación, esa firmeza no es obstáculo para que presentado de nuevo el título deba ser objeto de otra calificación (*vid.* artículo 108 del Reglamento Hipotecario), nueva calificación que puede ser idéntica o diferir de la anterior, y frente a la que cabe interponer recurso dentro de los plazos legales, razón por la cual cabe concluir que fue correcta la actuación del registrador que, a pesar de remitirse íntegramente a su calificación inicial, incluye también en la posterior de 20 de marzo de 2018 la expresión detallada de los medios de impugnación a disposición del interesado, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo.

3. Igualmente con carácter de cuestión previa, hay que recordar que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. No pueden por tanto tenerse en cuenta a la hora de resolver el recurso documentos no presentados para su calificación (cfr. Resoluciones de 30 de mayo de 2003, 18 de febrero y 29 de diciembre de 2005, 23 de enero de 2006 y 5 de agosto y 17 de octubre de 2013, entre otras). De ahí que toda la documentación reseñada por el recurrente en su escrito de interposición (en particular la escritura de aceptación de herencia otorgada por «Cáritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia», la de ratificación de la anterior otorgada por «Cáritas Diocesana de Valencia», el escrito de la Abogacía del Estado en representación del Ministerio de Economía y Hacienda, el de los Letrados de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, ambos evacuando el trámite de alegaciones conferido en el seno del expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de las fincas objeto de este recurso tramitado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Quintanar de la Orden, del que, según afirma el recurrente, trae causa el concluido por el auto objeto de la calificación cuyo recurso es objeto de la presente), no puede ser tomada en consideración para la resolución del presente recurso.

4. Entrando en el análisis del fondo de las cuestiones planteadas, y en relación con el primero de los defectos señalados en la calificación recurrida, debe determinarse primeramente la legislación aplicable al presente supuesto. A tal efecto, hay que tener en cuenta la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, la cual señala que «todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, sólo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la Propiedad». Dicha disposición excluye otros procedimientos inmatriculadores y, por ello, en el presente caso, en principio, resulta de aplicación el artículo 201 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada antes de la reforma operada por la citada Ley 13/2015. Podría plantearse la duda de si, no obstante, dado que el expediente se inicia en el año 2015 (atendiendo al dato de la numeración del propio expediente número 631/2015), sin que conste sin embargo la fecha exacta de su incoación, dicha fecha podría ser por hipótesis posterior a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de mayo, que se produjo el día 1 de noviembre de 2015. Sin embargo, el hecho de que el propio Juzgado admitiera su tramitación (para la que carecería de competencia funcional en caso de haberse

solicitado dicha incoación con posterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley 13/2015), unido a la circunstancia de que ninguna objeción sobre tal extremo opone el registrador en su calificación, permiten asumir la conclusión anterior de la aplicación al expediente de dominio examinado del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la dada por la reiterada Ley 13/2015, como norma rectora del mismo, a los efectos de la presente Resolución.

5. Partiendo de las anteriores consideraciones, señala el registrador como primer defecto en relación con las fincas números 2 y 3 del auto calificado, cuya inmatriculación se pretende, que no se aporta certificación de la Administración competente sobre no invasión del dominio público a pesar de ser colindantes con bienes de dominio público (en concreto con una carretera, en ambos casos, y con una cañada, en el caso de la finca número 3), añadiendo que conforme a la información gráfica que obra en el Registro resulta que la citada finca número 3 invade la vía pecuaria. Ha de reseñarse que en la descripción literaria que de ambas fincas consta en el auto calificado la identificación de los respectivos linderos se hace exclusivamente por referencia a la identidad de los colindantes, constando entre estos la Delegación Provincial del Ministerio de Economía y Hacienda. La colindancia con las citadas carretera (que el registrador, en su informe preceptivo, identifica como la carretera autonómica CM [...]) y con la cañada (que el mismo informe concreta como Cañada Real [...]) resulta de las bases gráficas del Registro. En relación con los trámites del expediente relevantes a los efectos del presente recurso, el auto alude a la publicación de edictos en el tablón de anuncios del Juzgado y del Ayuntamiento de Corral de Almaguer, en el «Boletín Oficial de la Provincia de Toledo» y en el periódico La Tribuna, e indica que fueron llamados al procedimiento, además de otros interesados, «los colindantes de las tres fincas, sin que nadie formulara oposición a la inmatriculación» (sin identificación de tales colindantes, debiendo entenderse en consecuencia, por congruencia interna del auto, que por tales se tuvieron los que figuran en la indicada descripción literaria de las fincas; tampoco se concreta en el auto la forma de las respectivas notificaciones).

Pues bien, el artículo 201, regla 3.<sup>a</sup>, de la Ley Hipotecaria (en su redacción anterior a la Ley 13/2015), preveía la citación de los titulares de los predios colindantes, y el artículo 286 del Reglamento Hipotecario 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 (cfr. Resoluciones de 4 de febrero de 2012 y 17 de junio de 2015).

Esta Dirección General viene considerando la citación de los colindantes uno de los trámites esenciales del expediente de dominio para la inmatriculación, por lo que debe resultar de tal auto que todos los titulares de las fincas colindantes han sido citados en el expediente (cfr. Resolución de 8 de noviembre de 2012). Ahora bien, según matiza la Resolución de 22 de septiembre de 2015, hemos de tener en cuenta que mientras que el titular catastral del inmueble cuya cabida se pretende rectificar ha de ser citado en todo caso, en cambio, en relación a los colindantes, lo que exige el artículo 201 de la Ley Hipotecaria es que se cite «a los titulares de los predios colindantes», que no tienen necesariamente por qué ser exactamente los expresados en la certificación catastral, ni la ley exige que sean ellos exactamente los citados, pudiendo en este punto el juez citar a los que haya tenido por colindantes reales, incluso si fueran diferentes de los catastrales.

Como se indicó en varias Resoluciones (19 de julio y 10 de octubre de 2016, entre otras), el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en estos procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más

interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Y lo mismo debe afirmarse para los supuestos de inmatriculación.

En el caso de este expediente, el auto objeto de calificación señala que se ha procedido a la notificación de determinados colindantes, omitiendo en tal mención la enumeración de los concretos colindantes notificados, sin referirse, por tanto, a las Administraciones públicas titulares de la carretera y de la vía pecuaria señaladas por el registrador, bienes de dominio público con los que lindan dos de las fincas cuya inmatriculación se pretende (las descritas en segundo y tercer lugar, que corresponden a las parcelas 200 y 205), según resulta tanto de las certificaciones catastrales aportadas con el auto como de las bases gráficas del Registro.

La exigencia de citación de los colindantes expresados en la descripción de la finca en el título inmatriculador se deduce de las Resoluciones de este Centro Directivo de 15 de diciembre de 2014 y 4 de febrero de 2016 al señalar que «en efecto, en la descripción de la finca en el título inmatriculador, se refieren unos colindantes que no son objeto de citación, como sí lo es el colindante según la certificación catastral descriptiva y gráfica. Pues bien, de la misma forma que, como se ha señalado anteriormente, es perfectamente factible una divergencia en los titulares colindantes respecto de los recogidos en la certificación catastral, por las razones señaladas, es evidente que los reconocidos como tales en el propio título inmatriculador deben ser necesariamente citados, según el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, y cuya citación debe resultar del propio auto, a fin de que el registrador pueda calificar su cumplimiento, como garantía esencial, evitando que se generen indefensiones (artículo 24 de nuestra Constitución), especialmente importante si se tiene en cuenta la no suspensión de efectos respecto de terceros, a diferencia de otros medios inmatriculadores». Por ello, es preciso que se exprese en el documento judicial que se ha procedido a la notificación a dichos colindantes.

Actualmente este requisito viene expresamente impuesto en los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por 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.

Efectivamente, el nuevo artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en relación con la inmatriculación por expediente de dominio, determina que el notario «notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente», y el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria en relación con la inmatriculación por título traslativo determina que «en caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo, ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203».

Debe tenerse en cuenta, además, que la inmatriculación es un supuesto de inscripción obligatoria de la representación gráfica georreferenciada de la finca y, considerando la colindancia con bienes de dominio público, debe impedirse en todo caso

que la inscripción que se practique pueda afectar al mismo (artículo 9.b de la Ley Hipotecaria).

Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 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. La misma técnica ha seguido más recientemente la Ley estatal 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, cuyo artículo 30.7 establece que «cuando se trate de inmatricular por terceros en el Registro de la Propiedad bienes inmuebles situados en la zona de servidumbre, en la descripción de aquéllos se precisará si lindan o no con el dominio público viario. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la Administración General del Estado, en la que se acredite que no se 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 (bajo cuya vigencia tiene lugar la solicitud de inmatriculación objeto de este expediente), 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, información gráfica en que se apoya precisamente la calificación ahora combatida.

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.

Todo lo cual conduce rectamente a la desestimación del recurso en cuanto al primer defecto analizado, sin que las alegaciones realizadas de contrario en el escrito del recurso tengan fuerza para obviar tal conclusión.

6. Ciertamente el recurrente pone de manifiesto en el escrito del recurso, y en la documentación que al mismo acompaña, cierta información que pudiera parecer «prima facie» suficiente para controvertir la conclusión anterior, como es el hecho de haberse verificado una notificación dando traslado del expediente y trámite de alegaciones al

Ministerio de Economía y Hacienda (Delegación Provincial de Toledo) –que, recuérdese, figuraba como uno de los colindantes en la descripción literaria de dos de las fincas cuya inmatriculación se postula–, y que la Abogacía del Estado, en la representación que por Ley ostenta de dicho organismo, contestó mediante oficio indicando que «en la descripción que se realiza en las mencionadas fincas no corresponde la titularidad a ninguna propiedad del Estado, ya que se trata de carretera autonómica CM-(...), existente entre Tembleque y Corral de Almaguer, cuya titularidad pertenece a la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, con quien en su caso, deberán realizarse las diligencias oportunas». Contestación que dio lugar a una nueva diligencia de ordenación del Juzgado disponiendo librar exhorto al Juzgado Decano de Toledo para permitir la personación de la citada Administración autonómica a fin de efectuar las oportunas alegaciones. Dado el correspondiente traslado a la Junta de Castilla-La Mancha, ésta presenta escrito de alegaciones aduciendo que «no se ha recibido la documentación aportada por el promotor del expediente, lo que nos impide efectuar una correcta localización del dominio público que pudiera quedar afectado (parece ser que se trata de una carretera regional)», añadiendo a continuación que «esta representación legal no tiene intención de oponerse al expediente de dominio siempre que se respete adecuadamente la carretera y sus zonas de protección, pero para ello precisa que le sean facilitados todos y cada uno de los documentos de localización exacta de las fincas que nos ocupan, para no quedar en indefensión (ex artículo 24 de la Constitución)».

Sin embargo, esta acreditada intervención de la Administración estatal y autonómica no resulta suficiente para revocar la calificación en cuanto al defecto ahora examinado por una triple razón: a) primero, porque los documentos que acreditan tal intervención se han aportado junto con el escrito del recurso, y no al tiempo de solicitar la calificación, por lo que, como ya se ha adelantado, no puede ser tenido en consideración a los efectos de la presente Resolución pues, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma; b) segundo, porque los términos del escrito de alegaciones evacuado por la representación legal de la Comunidad de Castilla-La Mancha lejos despejar las dudas sobre el respeto a la integridad del dominio público colindante (en cuanto a la referida carretera autonómica) viene a confirmar la necesidad de suspender la inmatriculación impetrada hasta que dicha Administración haya podido examinar la documentación aportada al expediente que permita la localización exacta de las fincas (a fin de verificar la no invasión del dominio público), lo que no fue posible en dicho trámite de alegaciones al no habersele dado traslado de tal documentación; y c) tercero, por cuanto que la intervención tanto del Ministerio de Economía y Hacienda como la de la Junta de Castilla-La Mancha tuvieron lugar en el seno del expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo número 80/2011 tramitado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Quintanar de la Orden, expediente y Juzgado distintos al que dio lugar al auto calificado, que se tramitó por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de dicha localidad, siendo su objeto no la reanudación del tracto sucesivo sino la inmatriculación de las fincas de referencia, y que responde a una numeración igualmente distinta (631/2015). El citado expediente para la reanudación del tracto incurrió en caducidad de la instancia por falta de actividad procesal durante más de dos años, según resulta de decreto del Secretario Judicial de fecha 16 de junio de 2016, alegando el recurrente que el primer expediente (número 80/2011) se transformó en el segundo (número 631/2015), pretendiendo dar eficacia «ultra vires» al trámite de alegaciones de las citadas Administraciones en el seno del primer expediente, entendiéndolo por evacuado en el segundo. Prescindiendo ahora, por innecesario, de entrar ahora a valorar la supuesta viabilidad legal de dicha eficacia expansiva del trámite de alegaciones fuera del procedimiento en que se formalizó, lo cierto es que sobre ser nuevamente extemporánea dicha alegación al hacerse en el momento del recurso y no haberse puesto de manifiesto los hechos en que se apoya al tiempo de solicitar la

calificación e inscripción del auto (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), no consta en el expediente de este recurso que el objeto del citado expediente de dominio de reanudación del tracto número 80/2011 se refiera a las mismas fincas que son objeto del expediente de inmatriculación calificado, ni que éste realmente traiga causa de aquél, máxime cuando, a pesar de que la caducidad de la instancia no impide interponer nueva demanda con la misma pretensión (vid. artículo 240.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), en el presente caso no concurre dicha identidad en la causa de pedir, al ser claramente diferenciables conceptual y legalmente las figuras de la inmatriculación y la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de las fincas, objetos respectivos de los citados expedientes de dominio.

7. En cuanto al segundo de los defectos señalados en la calificación, consistente en no constar los datos identificativos de la entidad promotora que acrediten su inscripción en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia, determinante de la atribución de su personalidad jurídica, ha de ser igualmente confirmado.

Por lo que se refiere a la capacidad de la Iglesia Católica para adquirir bienes de todas clases, ha de regir lo concordado entre aquélla y el Estado (artículo 38, párrafo segundo, del Código Civil). Esta norma presupone la personalidad jurídica de la Iglesia, como una realidad previa (cfr., también, el artículo 16.3 de la Constitución). La expresión «Iglesia Católica», sin más especificaciones, se emplea para referirse compendiosamente a todas las diferentes entidades eclesiológicas, tanto a la Santa Sede, diócesis, parroquias, Conferencia Episcopal Española y circunscripciones territoriales propias de la organización jerárquica de la Iglesia, como a las órdenes, congregaciones, fundaciones, asociaciones y otras entidades nacidas en el seno de la Iglesia Católica, pero que no forman parte de la organización territorial de ésta (cfr. Resolución de 14 de diciembre de 1999).

El Estado reconoce a la Iglesia Católica el derecho de ejercer su misión apostólica y le garantiza el libre y público ejercicio de las actividades que le son propias; en el marco de esta autonomía, podrá organizarse libremente y, en particular, puede crear, modificar o suprimir diócesis, parroquias y otras circunscripciones territoriales, así como erigir, aprobar o suprimir órdenes, congregaciones religiosas, otros institutos de vida consagrada y otras instituciones y entidades eclesiológicas (artículo 1, apartados 1 y 2, del Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre Asuntos Jurídicos de 3 enero 1979, firmados en la Ciudad del Vaticano). Como corolario de esta libertad de la Iglesia para organizarse y para crear las entidades que considere necesarias para el cumplimiento de sus fines, el Estado reconoce a tales entidades, en el ámbito del ordenamiento jurídico civil, personalidad jurídica y plena capacidad de adquirir (cfr. apartados 3 y 4 del mencionado Acuerdo).

En concreto, el artículo 1.4 de los citados Acuerdos entre el Estado español y la Santa Sede sobre asuntos jurídicos de 3 de enero de 1979, establece que «el Estado reconoce la personalidad jurídica civil y la plena capacidad de obrar de las Órdenes, Congregaciones religiosas y otros Institutos de vida consagrada y sus provincias y sus casas, y de las asociaciones y otras entidades y fundaciones religiosas que gocen de ella en la fecha de entrada en vigor del presente Acuerdo. Las Órdenes, Congregaciones religiosas y otros Institutos de vida consagrada y sus provincias y sus casas que, estando erigidas canónicamente en esta fecha, no gocen de personalidad jurídica civil y las que se erijan canónicamente en el futuro, adquirirán la personalidad jurídica civil mediante la inscripción en el correspondiente Registro del Estado, la cual se practicará en virtud de documento auténtico en el que conste la erección, fines, datos de identificación, órganos representativos, régimen de funcionamiento y facultades de dichos órganos. A los efectos de determinar la extensión y límite de su capacidad de obrar, y por tanto, de disponer de sus bienes, se estará a lo que disponga la legislación canónica, que actuará en este caso como derecho estatutario. Las asociaciones y otras entidades y fundaciones religiosas que, estando erigidas canónicamente en la fecha de entrada en vigor del presente Acuerdo, no gocen de personalidad jurídica civil y las que se erijan canónicamente en el futuro por la competente autoridad eclesiológica, podrán

adquirir la personalidad jurídica civil con sujeción a lo dispuesto en el ordenamiento del Estado, mediante la inscripción en el correspondiente Registro en virtud de documento auténtico en el que consten la erección, fines, datos de identificación, órganos representativos, régimen de funcionamiento y facultades de dichos órganos».

Dentro de las entidades religiosas de la Iglesia Católica, las circunscripciones territoriales (tal es el caso de las parroquias y obispados) no están sujetas al trámite de la inscripción en el Registro de Entidades Religiosas, ya que gozan «ope legis» de personalidad jurídica en cuanto la tengan canónica, según resulta del apartado 2 del artículo 1 de los Acuerdos, conforme al cual «la Iglesia (...) puede crear, modificar o suprimir Diócesis, Parroquias y otras circunscripciones territoriales, que gozarán de personalidad jurídica civil en cuanto la tengan canónica y ésta sea notificada a los órganos competentes del Estado». Además la acreditación de las circunscripciones territoriales existentes en España antes del 4 de diciembre de 1979 puede realizarse por cualquier medio en Derecho. Así resulta claramente de los Acuerdos Jurídicos con la Santa Sede, del Código de Derecho Canónico, del Reglamento del Registro de Entidades Religiosas y así fue aclarado e interpretado por la Resolución de la Dirección General de Asuntos Religiosos de 11 de marzo de 1982 y por Resolución de este Centro Directivo de 25 de septiembre de 2007.

En el caso del presente expediente, el recurrente alega que la entidad promotora del expediente de dominio, «Cáritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia», es una entidad dependiente orgánicamente de «Cáritas Diocesana de Valencia», la cual sí se encuentra inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia «puesto que es la única que puede estarlo, dado que Cáritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia es un ente dependiente de la misma a efectos eclesiásticos», alegación que apoya en tres documentos que aporta junto con el escrito del recurso: por un lado el testamento otorgado por el causante titular de las fincas a favor de «Cáritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia», y por otro las escrituras de aceptación de herencia y de ratificación de esta última. En la de aceptación de herencia se dice, refiriéndose a la citada heredera, que «dicha corporación, de acuerdo con los Estatutos de Cáritas Diocesana de Valencia, goza de la personalidad jurídica de su propia parroquia, artículo 18 de los Estatutos, y desarrolla las funciones de Caritas Diocesana de Valencia en el ámbito de la Parroquia al que está suscrita». De donde se colige que la promotora del expediente carece de personalidad independiente y distinta de la propia de la Parroquia a que está adscrita. Por su parte, en la escritura de ratificación de la anterior, otorgada por la representante de «Cáritas Diocesana de Valencia», se afirma que esta entidad, a diferencia de la promotora del expediente de dominio, sí es «persona jurídica de la Iglesia Católica que consta inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia».

Nuevamente ha de reiterarse la doctrina de este Centro Directivo sobre la inviabilidad de revisar la calificación de los registradores en el seno del procedimiento del recurso sobre la base de documentos aportados junto con el propio recurso y no presentados en el momento de la calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Pero es que, en el presente caso, la documentación aportada con el recurso lejos de apoyar la tesis del recurrente la desvirtúa, pues bien a las claras pone de manifiesto dicha documentación que la entidad «Cáritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia» no goza por sí de personalidad jurídica, sino que, como afirma el propio recurrente, es un ente dependiente de «Cáritas Diocesana de Valencia», cuyas funciones desarrolla en el ámbito de la parroquia a la que está adscrita. Por tanto, la inscripción podría practicarse bien a favor de la concreta Parroquia a que se encuentra adscrita «Cáritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia», bien a favor de «Cáritas Diocesana de Valencia», sin que ahora se prejuzgue cuál de estas opciones es la procedente, entidades que en ambos casos gozan de personalidad jurídica propia, pero no a favor de la primera que, como se ha dicho, es un ente dependiente sin personalidad jurídica propia, siendo así que conforme al artículo 11 del Reglamento Hipotecario «no serán inscribibles los bienes inmuebles y derechos reales a favor de entidades sin personalidad jurídica» (sin perjuicio de las

excepciones admitidas hoy por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, tras su reforma introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en ninguna de las cuales cabe subsumir el supuesto del presente expediente).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador.

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, 19 de julio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.