

Decreto 287/2003, por el que se aprueba el reglamento parcial de la Ley 2/2002, de Urbanismo de Cataluña.

La interesada recurre alegando que la calificación del Registrador sustituto suponía que se declaraba inscribible la escritura de rectificación si se presentaban ciertos documentos, que son los que ahora se presentan, por lo que infringe ahora el Registrador el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria al calificar de nuevo los documentos, siendo así que sólo puede informar sobre los trámites, pero no puede entrar en el fondo del asunto conforme a las Resoluciones de 17, 20 y 21 de septiembre de 2004.

2. El único problema que plantea la recurrente es el de la relación de la calificación sustitutoria y el recurso gubernativo. Pero tal argumentación no es atendible ya que, transcurridos diez meses después de la calificación sustitutoria, y cancelado por caducidad el asiento de presentación, no estamos ante el mismo recurso, sino que ha de entenderse que la calificación actual es una calificación nueva, y contra ella hay que recurrir. Además de ello, como ha dicho la doctrina más autorizada, el recurso es contra la calificación del Registrador sustituido («a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del Registrador sustituido» dice la regla 5a del artículo 19 bis). La calificación del Registrador sustituido tiene el único alcance de remover los defectos achacados por el Registrador sustituido, pero el recurso es contra aquellos defectos atribuidos por el Registrador sustituido y no removidos por el sustituto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, en cuanto a la única cuestión planteada, dando a la recurrente nuevos plazos de quince días por si quiere solicitar calificación sustitutoria y un mes, por si quiere recurrir la nueva 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, 16 de febrero de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Lloret de Mar.

## 6456

*RESOLUCIÓN de 17 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Freire Fernández contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barbate a inscribir un testimonio de Auto firme de expediente de dominio.*

Resolución en el recurso gubernativo interpuesto por don José Freire Fernández contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Barbate, doña María Jesús Vozmediano Torres, a inscribir un testimonio de Auto firme de expediente de dominio.

### Hechos

#### I

El Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Barbate (Cádiz) dictó Auto de expediente de dominio, en el expediente de dominio 19/01, por el que se justificaba la adquisición de la finca rústica procedente de la parcela 42B de la Dehesa del Palmar, en el término municipal de Vejer de la Frontera.

#### II

Presentado testimonio del Auto para la inmatriculación de la finca descrita como procedente de la 42B de la Dehesa del Palmar, de 140 metros de superficie y con la construcción de 68 metros cuadrados fue calificada con la siguiente nota de calificación: «Conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria he calificado el documento presentado en este Registro bajo el número 2322/0 del Diario de Operaciones número 12, y he resuelto por lo que resulta de él y de los libros del Registro, no practicar la inmatriculación ordenada en base a los siguientes: Fundamentos de derecho: En el expediente tramitado bajo el número 19/01, presentado por don Juan Luis Malia Benítez, el día 20 de julio último, se ha pretendido obtener la inmatriculación de la finca descrita como procedente de la parcela 42B de la Dehesa del Palmar, de 140 metros de superficie y con construcción de 68 metros cuadrados. Consultados los libros del Registro resulta que la parcela 42B se encuentra inscrita bajo el número 8420 al libro 261 tomo 1432 de Vejer con superficie, después de diversas segregaciones de 1 hectárea, 57 áreas, 27 áreas y 40 miliáreas, a nombre de diversos titulares en régimen de proindivisión. Las fincas pro-

cedentes de otras ya inmatriculadas han de derivar del historial de éstas para evitar dobles inmatriculaciones y por exigencia de los principios de tracto y legitimación. Aunque lo expuesto impide la inscripción señala otros defectos que se aprecian: no se acompaña el certificado catastral descriptivo y gráfico, ni tampoco certificado de la Demarcación de Costas del que resulte la situación de esta finca en relación con el dominio público marítimo-terrestre, y las servidumbres de tránsito y protección, ya que la descripción que obra en este Registro y de los planos que aquí se encuentran resulta que la parcela de la que procede la que se pretende inmatricular linda con el Océano Atlántico. Fundamentos jurídicos: Artículos 7,8 y 243,20 y 38 de la Ley Hipotecaria, en relación con la inmatriculación; artículo 53-7 de la 13/1996 en relación con el certificado catastral; y el artículo 15 de la Ley de Costas y 31 y 35 de su Reglamento. Como se ha indicado ya el primer defecto impide la inscripción, tiene carácter insubsanable y por tanto, no puede solicitarse anotación preventiva de suspensión conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde su notificación, en la forma y por los trámites previstos en los artículos 322 y de la Ley Hipotecaria. El mismo se presentará en esta oficina o en las señaladas en los artículos 38-4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones y Procedimiento Administrativo Común. También asiste al interesado el derecho a solicitar nueva calificación ante el Registrador sustituto conforme a lo previsto en el Real Decreto 1093/2003, en el plazo de 15 días a contar desde la notificación de la presente calificación. Hacer constar por otro lado que en el certificado que el interesado solicitó con fecha 24 de febrero de 2000, expedido con fecha 1 de marzo del mismo año, ya que advertía que la parcela 42B de la Dehesa del Palmar era la registral 8420 de Vejer, por lo que debería haberse procedido al otorgamiento de la documentación pública precisa o, en su caso, a la tramitación del expediente de dominio para reanudar el tracto respecto de su parcela. Lo que certifico y lo notifico de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Archivada copia de la nota de calificación en el Libro Auxiliar correspondiente y la practicada nota al margen del asiento de presentación.»

#### III

Don José Freire Fernández interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. Que en la certificación emitida por el titular del Registro de la Propiedad de Barbate, el 1 de marzo de 2000, se establece sin género de dudas, la no inmatriculación respecto de la finca objeto de este expediente, requisito exigido —además de otros a los que de igual modo se ha dado cumplimiento estricto— por la normativa reguladora de los expedientes de dominio destinados a la inmatriculación de fincas. En la certificación se deja entrever que la finca pudiera tener su origen en la registral 8420, si bien, como expresamente se dice en la misma, concluye que la descrita no coincide con ninguna de las segregaciones que se han llevado a cabo de la matriz. En base a todo ello, el Juzgado de Primera Instancia, en Auto dictado en fecha de 12 de marzo de 2004, entendió plenamente justificado y ordenó la inscripción registral. II. Que en cuanto a la falta de Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, y el Certificado de la Demarcación de Costas, al lindar la finca con el Océano Atlántico, fueron aportados como documentos 6 y 9 del escrito de iniciación del expediente de dominio, por lo que ya han sido tenidos en cuenta por el Juzgado de Primera Instancia de Barbate al estimar la demanda presentada. Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso y se ordene la inscripción a favor del recurrente.

#### IV

La Registradora de la Propiedad de Barbate en defensa de la nota informó: I. Que estima el recurso interpuesto fuera de plazo. II. Que el supuesto que es objeto de controversia el sujeto interesado, ahora recurrente, pretende la inscripción de una finca cuya descripción es: «Rústica: Trozo de terreno procedente de la parcela 42B de la Dehesa del Palmar en el término de Vejer de la Frontera, con una cabida de un área y cuarenta centiáreas...», declarando el auto calificado en su parte dispositiva, justificada la adquisición del dominio a favor del promovente, ordenando, en consecuencia, su inscripción en el Registro de la Propiedad. III. Que la parcela 42B de la Dehesa del Palmar es la finca 8420 de Vejer, por tanto, todas de las que de ella procedan deben derivar su historial de la misma, bien mediante otorgamiento de la correspondiente documentación, o bien tramitando el expediente de reanudación del tracto, como se indicó en la nota de calificación, que a su vez tuvo en cuenta el certificado que a instancias del mismo recurrente de emitió el 1 de marzo de 2000 por el entonces titular del Registro, en el que después de señalarse que no aparece inscrita la finca a favor de persona alguna, se indicaba que no obstante, del registro resulta que la parcela 42B de la Dehesa del Palmar, es la finca 8420 de la cual se han practicado diversas segregaciones que

han pasado a formar las distintas fincas registrales independientes como consta en algunas de sus notas marginales, no coincidiendo la descripción de ninguna de ellas con la antes descrita. IV. Que en el momento de presentarse el testimonio, se advierte que no se ha tenido presente la circunstancia de que la finca pertenece proindiviso a varios titulares con inscripciones fechadas desde el año 1992, hasta el 2003, cuando lo suyo hubiera sido consignar la existencia de la procedencia, su descripción y la titularidad, indicando en que medida quedaría afectado cada proindivisario y cómo quedaría la finca resultante. Con lo que el olvido absoluto del historial registral es lo que motiva la calificación en los términos que se hace. V. Que la Registradora no duda ni califica que resulte justificada la adquisición del dominio, simplemente manifiesta la imposibilidad desde el punto de vista registral de conciliar esta declaración con el modo en que se hace, con la situación actual de la finca de procedencia. Es preciso un procedimiento que respete los principios de legitimación y de tracto, bien por la vía ordinaria o extraordinaria del expediente de dominio. Es preciso un de titular que s propios para la reanudación del tracto, y con las dificultades que recientemente que deben ser especialmente notificados. VI. Que en cuanto a los otros dos defectos que se señalaron, tampoco se ha cuestionado que los dos certificados requeridos se presentaran ante el Juzgado como el señor afirma en su recurso, lo que no impida que no deba requerirlos porque la ley lo dispone, y para comprobar las circunstancias que la ley establece, y que no son reseñadas en el documento que se presento a calificar. VII. Que los fundamentos jurídicos son los señalados en la calificación que reitero. Por las razones indicadas, la Registradora mantiene la calificación.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 7, 8, 18, 19, 20 y 243 de la Ley Hipotecaria, 53-7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, así como los artículos 15 de la Ley de Costas y 31 a 35 de su Reglamento.

I. Se presenta testimonio de Auto firme en expediente de dominio para la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad de Barbate, no aportando certificación catastral descriptiva y gráfica, ni certificado de Demarcación de Costas que acredite que la finca no invade el dominio público marítimo terrestre. Previamente, había sido expedida certificación del anterior titular del Registro, en la que se especificaba que la finca no aparecía inscrita a favor de persona alguna pero que la parcela catastral con la que se identifica la que se pretende inmatricular coincide con la registral 8420, a nombre de diversos titulares en régimen de proindivisión. La Registradora deniega la inscripción del testimonio del auto de adjudicación pues las fincas proceden de otras ya inmatriculadas, por lo que han de derivar del historial de estas para evitar dobles inmatriculaciones, en aplicación de los principios de legitimación y tracto sucesivo.

II. Es principio fundamental en nuestro ordenamiento jurídico, la coordinación entre el Registro y la realidad jurídica extraregstral. Esto exige que el acceso de las fincas al Registro de la Propiedad debe hacerse con arreglo a los medios de control establecidos en la ley, evitando la indeseable doble inmatriculación. En el supuesto de hecho objeto de este recurso existen obstáculos registrales, que ponen de relieve dudas fundadas sobre la identidad de la finca que se pretende inmatricular, pues las fincas adjudicadas parecen derivar por segregación de una registral previamente inscrita. Aún así la Dirección General de los Registros y del Notariado, no puede poner despejar las dudas fundadas que tiene el registrador sobre la identidad de la finca, dado que esta sería una cuestión de revisión jurisdiccional (véase artículo 298 in fine del Reglamento Hipotecario). En definitiva, el acceso de la finca al Registro, podría dar lugar a que la finca fuese doblemente inmatriculada, por ello si lo que se pretende es la inscripción de la finca a favor de su titular actual, el procedimiento a seguir no es el de la inmatriculación sino la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

III. Igualmente, es requisito exigible por la Registradora, la presentación de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, así como el certificado de la Demarcación de Costas, dado que en el ámbito de su calificación recae el comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley para practicar la inscripción, entre los que se encuentran ambos documentos, sin que la ley lo excepcione en caso de documentos judiciales. Ahora bien, el defecto es fácilmente subsanable mediante la presentación complementaria de la documentación legalmente exigible.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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 noti-

ficación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 17 de febrero de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Barbate.

#### 6457

*RESOLUCIÓN de 18 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Ramón Recio Lorente frente a la negativa del registrador de Escalona a inscribir una escritura de rectificación.*

Resolución en el recurso gubernativo interpuesto por don Ramón Recio Lorente frente a la negativa del Registrador de Escalona don Rafael Burgos Velasco a inscribir una escritura de rectificación.

#### Hechos

##### I

Por escritura autorizada el 24 de febrero de 2004 por el Notario de Escalona, don Francisco Velasco Mallol, bajo el número 211 de protocolo se rectificó una escritura anterior, otorgada ante el Notario que fuera de Escalona, don Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 31 de agosto de 1979 bajo el número 1483 de orden de su protocolo. En esta última escritura la madre de los ahora comparecientes procedía a aceptar la herencia causada por fallecimiento de sus padres y adjudicarse en consecuencia la casa que le correspondía recibir. Fallecida esta señora se observa que en dicha escritura de aceptación de herencia se padeció un error involuntario en la descripción de la finca, para subsanar el cual se procede ahora a otorgar esta escritura de rectificación por sus herederos; que al aceptar la herencia de su madre hablan de una casa de dos plantas, frente a la antigua descripción de casa de una sola planta, y en la que dicen existen además cuatro edificaciones auxiliares de una sola planta sin uso definido. Se modifica además el número de gobierno de la casa en cuestión, aportándose a la escritura de rectificación certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

##### II

Presentada esta escritura en el Registro de la Propiedad de Escalona bajo el asiento de presentación 363 del Diario 69, el día 5 de abril de 2004, fue calificada con nota del siguiente tenor literal: «Suspendida la inscripción por cuanto es necesario acompañar la escritura que se rectifica y los documentos complementarios por el fallecimiento de doña María Lorente Fuertes. Siendo necesario acreditar el exceso de cabida. Suspendida la inscripción de la edificación de conformidad con el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. El defecto puede subsanarse, entre otros medios, mediante certificación del secretario del Ayuntamiento expedida con el visto bueno del Alcalde de al que resulte: a) la fecha de terminación de las obras con las características en que ha quedado descrita en el título. b) que ha prescrito la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante. Hechos: La presentación para su calificación e inscripción si procede de la documentación siguiente: documento de fecha 24/02/2004 del Notario de Escalona José Francisco Velasco Mallol, protocolo 211/04, presentado por Villa Miguel, Josefina el día 5/04/2004 a las 12:09 con el número de entrada 1913 Asiento 363 del Diario 69. Fundamentos de derecho: En la documentación presentada se observa que no es posible la inscripción por cuanto resulta necesario acompañar la escritura que se rectifica y los documentos complementarios por el fallecimiento de doña María Lorente Fuertes. Siendo necesario acreditar el exceso de cabida. Suspendida la inscripción de la edificación de conformidad con el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. El defecto puede subsanarse, entre otros medios, mediante certificación del secretario del Ayuntamiento expedida con el visto bueno del Alcalde de al que resulte: a) la fecha de terminación de las obras con las características en que ha quedado descrita en el título. b) que ha prescrito la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante. Resolución: Se suspende la inscripción del precedente documento en tanto no se subsanen las deficiencias señaladas. Prórroga del asiento de presentación: La documentación