

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

13110 *Resolución de 11 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torrevieja n.º 3, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto dictado en expediente de dominio para inmatricular.*

En el recurso interpuesto por don J. M. A. G., en nombre y representación de «Blue Stratos Compagny, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Torrevieja número 3, don Alejandro María Bañón González, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto dictado en expediente de dominio para inmatricular.

Hechos**I**

Mediante testimonio de auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Torrevieja con fecha 26 de mayo de 2014, en expediente de dominio para inmatriculación número 1765/2011, se declaró justificado el dominio de determinada finca a favor de la sociedad «Blue Stratos Compagny, S.L.».

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Torrevieja número 3, bajo el asiento de presentación 294 del Diario 206, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Alejandro María Bañón González, Registrador del Registro de la Propiedad de Torrevieja Tres Calificado el precedente mandamiento suspendo su anotación por el siguiente defecto que considero subsanable: Existen dudas fundadas sobre la falta de previa inscripción de la finca cuya inmatriculación se pretende. En concreto, de la lectura de la inscripción 3ª de la finca 77226, de 16 de mayo de 2013, resultan como circunstancias descriptivas de dicha finca registral la de tratarse de un inmueble situado «en la calle (...) de Torrevieja», con referencia catastral 4471606YH0047S0001RG. Ambos datos físicos son coincidentes con los de la finca objeto del expediente de dominio calificado. Todo ello en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: I.–El testimonio del auto aprobatorio del expediente de dominio de inmatriculación número 1765/2011, dictado por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Torrevieja, el 26 de mayo 2014, tuvo entrada, con el número 490 en el Registro de la Propiedad Número Tres de Torrevieja, siendo practicado el correspondiente asiento de presentación en el Libro Diario 406 bajo el número 294, de fecha 5 de febrero 2015. II.–La documentación presentada fue, en el mismo asiento u otro anterior, objeto de las siguientes notas de calificación: 1º) Una de 30 de julio de 2014, en la que se observaba la falta de constancia en el auto aprobatorio de determinados extremos esenciales (extensión superficial del inmueble, título de adquisición de la sociedad promotora del expediente, citación en él de la persona de la que procedía el bien así como de los colindantes) y la falta de aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita. 2º) Una de 26 de febrero de 2015, en la que, tras la aportación de un auto aclaratorio, se tuvieron por subsanados los defectos de falta de constancia de la extensión superficial y de las citaciones de los colindantes que se reseñaban en el auto. La certificación catastral requerida, sin embargo, no fue aportada, sólo una fotocopia de otra anterior, de 24 de junio de 2010, expedida por vía telemática para la notaría de Dolores. El examen de ésta permitiría identificar los linderos de la finca, según Catastro, y, a resultas de ello, apreciar dos nuevos defectos: por un lado, que no eran correctos los

linderos reflejados en el auto de aprobación del expediente (estaban cambiados); y, por otro, que siendo uno de los colindantes el Ayuntamiento de Torrevieja, debería acreditarse haberse verificado su citación como interesado, en especial en lo que afectaba al lindero más indefinido, una calle en formación. 3º) Una de 11 de junio de 2015, emitida a la vista de la misma documentación anteriormente presentada y de los siguientes documentos ahora aportados: 1º) Información urbanística emitida el día 5 de mayo de 2015 por el Arquitecto Municipal, Don J. M. M. L., Servicio de Urbanismo, Ayuntamiento de Torrevieja, de la que resultaban la situación y lindes, clase de suelo y condición jurídica de la finca, así como determinadas declaraciones sobre su suficiente identificación y sobre la falta de oposición, en caso de haber sido citado, ni de interés legítimo, del Ayuntamiento. 2º) Escrito firmado por Don A. G. B., como procurador de la entidad promotora, solicitando, con base en la información urbanística citada, la inscripción de la finca con referencia catastral 4471606YH0047S0001RG, sita en la calle (...) de Torrevieja. A la vista de ello, podía llegar a considerarse subsanado el defecto relativo a la falta de intervención del Ayuntamiento, pero se insistía desde el Registro, ante la falta de rectificación del auto, en la necesidad de que se aportara «certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, de la que resultara la titularidad, superficie, descripción y linderos con la que ha de entenderse que se quiere inscribir la finca»; además, se pedía que se legitimara notarialmente, o se ratificara ante el registrador, el escrito de Don A. G. B. III.–Compareciendo el Sr. G. B. ante el registrador y ratificando ante él su instancia el día 1 de julio de 2015, se reiteró la solicitud de inscripción. No se aportó la solicitada certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, sino, nuevamente, la fotocopia de la expedida el día 24 de junio de 2010 para la notaría de Dolores. Fundamentos de Derecho: Primero.–Según la alerta generada por el programa informático de este registro, en el momento de introducir los, datos físicos de la nueva finca.–que, atendiendo a la declaración judicial recaída, se iba a inmatricular.–resulta claramente que la calle y el número de gobierno «(...)» y la referencia catastral 4471606YH0047S0001RG constan ya inscritos como datos identificativos de otra finca: la número 77.226. En uso de las facultades comprendidas en el desarrollo de la calificación registral, que permite la consulta para ello de los diversos registros públicos de carácter oficial (vid. RR de la DGRN de 16 y 17 de febrero, 11 de junio, 5 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012; y 12 de abril y 7 de julio de 2013), se accede a la Oficina Virtual del Catastro, a través de la firma autorizada, y al introducir la referencia catastral 4471606YH0047S0001RG, no aparece como la entidad «Blue Stratos Compagny, S.L.» sino otros titulares: M. B. J. A., en cuanto al 44,44%, B. A. G., en cuanto al 11,12%, herederos M. M. M., en cuanto al 33,33% y B. M. M. D., en cuanto al 11,11%. Por su parte, examinado el historial registral de la finca 77226, son sus titulares actuales M. B., J. A., B. M., M. D. y B. A., G. Así pues, el titular que publica el Catastro para la referencia catastral en cuestión es prácticamente (a falta de reflejar alguna herencia ya inscrita) el titular registral de la finca 77226. Ante tal circunstancia, si aplicásemos, simplemente la normativa catastral (en concreto, el artículo 53.6 de la Ley 13/196, de 27 de diciembre, declarado vigente por la Disposición derogatoria única del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley del Catastro Inmobiliario) habría que someterse a la norma que dice que en ningún caso se hará constar en el folio abierto a una finca inmatriculada una referencia catastral que ya venga atribuida a otra finca inscrita si no media el consentimiento del titular registral de ésta o la oportuna sentencia firme dictada en procedimiento declarativo entablada en él. Pero, independientemente de tales normas, lo esencial desde el punto de vista registral es comprobar que la finca 77226 presenta una descripción que genera duda de si pudiera tratarse de la misma finca objeto del expediente de dominio. Y ello, ya desde la misma lectura del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que se refiere a la inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna, es un obstáculo para la inscripción. Segundo.–En cuanto a la citada finca registral, la 77226, entre los datos de su historial registral, a los efectos que aquí interesan, pueden destacarse los siguientes: Según su inscripción 1ª, de 21 de mayo de 1993, la finca se describía como sigue: Urbana.–En Torrevieja, en la Urbanización «...», terreno en forma de trapecio, que mide mil ciento cincuenta y cuatro metros cuadrados, y linda: Norte, en línea de veinticinco metros. Urbanización «...»; Sur, en la de catorce metros, terrenos municipales, y en la de veinticuatro metros setenta y cinco centímetros, propiedad de T. M. D.; Este, en línea de cuarenta metros, parcela de «Protosa, S.A.»; y Oeste, en la de treinta

y ocho metros sesenta centímetros, la de A. P. R. y P. A. C. Se segrega de la inscrita con el número 14687, al folio 224, del Tomo 709 del Archivo, libro 209 de Torrevieja, inscripción 2ª. Se practicó la inscripción 1ª en virtud de una escritura autorizada por la notario de Torrevieja, Doña María Jesús Lacruz Pérez, el día 3 de mayo de 1991, siendo su objeto el de una segregación y permuta realizada con el Ayuntamiento de esta ciudad en la que compareció el Alcalde-Presidente del mismo, debidamente facultado para ello en virtud de un acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Torrevieja en sesión celebrada el día 2 de enero de 1987. La documentación gráfica que, normalmente, iría asociada a dicho acuerdo o a los actos de preparación o ejecución del mismo permitirían aclarar la realidad concreta de la finca que fue objeto de transmisión. Por la inscripción 3ª de herencia, de 16 de mayo de 2013, pasa a concretarse registralmente la ubicación de la finca, haciéndose constar ya que está situada en la calle (...), y que su referencia catastral es la número 4471606YH0047S0001RCJ. No existe, en los asientos posteriores, las inscripciones 4ª y 5ª, cambio en la descripción inscrita de la finca que altere lo constatado en dicha inscripción 3ª. Tercero.—Como ha afirmado la DGRN, entre otras, en resolución de 7 de noviembre de 2000, para un caso de expediente de dominio para inmatriculación, es evidente que si una finca está inscrita, no pueda procederse a su inmatriculación, como se deriva palmariamente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Para el Centro Directivo, la afirmación de que, una vez expedida certificación negativa, no puede oponerse el Registrador a la inmatriculación, no puede sostenerse. Ha de repararse, a este respecto, en el dato de que tanto la calle y número de gobierno como la referencia catastral 4471606YH0047S0001RG acceden al historial registral de la finca 77226 en virtud de una escritura que fue autorizada el día 11 de abril de 2013 y que se inscribió el 16 de mayo de 2013, esto es, en un momento muy posterior a la fecha en que fueron expedidas las dos certificaciones registrales que se emitieron por este registrador para el expediente de dominio objeto de calificación (los días 31 de mayo de 2011 y 13 de marzo de 2012). Si se hubieran querido garantizar los efectos de la prioridad del expediente de dominio iniciado, debió solicitarse por la entidad promotora la práctica de la anotación preventiva prevista en el artículo 274 del Reglamento Hipotecario (el iniciador del expediente podrá solicitar en el mismo escrito que se libre mandamiento para la extensión de la anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento). Pero faltando tal prevención, el inconveniente existe en perjuicio de quien accede al Registro en segundo lugar, en este caso, en perjuicio de los promotores del expediente de dominio. Cuarto.—A la vista de todo lo expuesto, y por lo que respecta a las soluciones posibles, volviendo a la RDGRN de 7 de noviembre de 2000, debe tenerse presente lo que afirmaba el Centro Directivo cuando decía; la cuestión no puede ser decidida en el recurso gubernativo, sino que debe ser planteada por el interesado ante el Juez de Primera Instancia del partido, conforme a lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario y es a él a quien entonces incumbe resolver si es o no inscribible el documento presentado. Contra la presente nota de calificación (...) Torrevieja, diecisiete de julio del año dos mil quince. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. A. G., en nombre y representación de «Blue Stratos Compagny, S.L.», interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 19 de agosto de 2015, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: Que por el registrador se expidió certificación negativa de la finca en cuestión, certificación que sirvió de base para iniciar el expediente de dominio; Que en las tres calificaciones negativas anteriores a la que por la presente se recurre, en ningún momento alegó el registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, constituyendo, por otra parte, una irregularidad la expedición de calificaciones negativas sucesivas con distinto contenido; Que, considerando que la finca registral número 77.226 constaba inscrita en el Registro desde el año 1993, es incomprensible que se expida certificación negativa de la misma, así como que no se aleguen tales dudas fundadas en ninguna de las anteriores notas de calificación. Por tanto, a juicio del recurrente, o bien la certificación expedida es errónea, o bien se ha realizado una inscripción de la finca de forma irregular a favor de otras personas, o bien la finca 77.226 nada tiene que ver con la que ha sido objeto del expediente de dominio. En este

último sentido, pone de relieve el recurrente la falta de coincidencia en cuanto a superficie y linderos entre ambas fincas, y Que si no se ha salvado la prioridad mediante la correspondiente anotación preventiva de la incoación del expediente de dominio es porque el Juzgado afirmó que no procedía la misma «por no constar inscrita dicha finca.

IV

El registrador emitió informe el día 8 de septiembre de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 53.6 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 274, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario; 84.2 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de noviembre de 2000, 16 de enero de 2008, 17 de junio de 2010 y 3 de junio de 2013.

1. Se debate en este recurso la inscripción del testimonio de un auto dictado en expediente de dominio para inmatricular, en el que son circunstancias relevantes las siguientes:

– Con fecha 31 de mayo de 2011 se expide por el registrador de la Propiedad, para la tramitación de un expediente de dominio de inmatriculación, certificación negativa de la finca «tal y como se describe en la solicitud». El registrador advirtió que, a falta de mayor precisión sobre los titulares anteriores, colindantes y nombres anteriores de la calle, la expedición de la certificación «no excluye la posibilidad de la existencia de duda razonable que impida en su momento la inmatriculación de la finca».

– Con fecha 16 de mayo de 2013 se practica sobre la finca registral 77.226 la inscripción 3ª, haciéndose constar en el historial registral su ubicación concreta, así como su referencia catastral.

– Con fechas 30 de julio de 2014 y 26 de febrero, 11 de junio y 17 de julio de 2015, se emitieron calificaciones negativas por el registrador, de manera que únicamente en la última de ellas (que es objeto del presente expediente) se manifestaron las dudas fundadas sobre la posible inmatriculación previa de la finca objeto del expediente.

– A pesar de las reiteradas solicitudes por parte del registrador en las sucesivas notas de calificación, nunca se aportó al expediente la certificación catastral descriptiva y gráfica vigente de la finca, la cual ha sido obtenida por el propio registrador mediante consulta a la Oficina Virtual del Catastro.

– Según la alerta generada por el programa informático de este Registro, en el momento de introducir los datos físicos de la nueva finca -que, atendiendo a la declaración judicial recaída, se iba a inmatricular- resulta claramente que la calle y el número de gobierno y la referencia catastral 4471606YH0047S0001RG constan ya inscritos como datos identificativos de otra finca: la número 77.226.

2. En primer lugar, cabe destacar que la alegación del recurrente consistente en la irregularidad de formular varias calificaciones negativas con distinto contenido no puede sostenerse, en la medida en que el contenido documental que ha sido objeto de examen en cada caso ha sido diverso. En tal sentido se ha manifestado esta Dirección General en Resoluciones de fecha 16 de enero de 2008 y 17 de junio de 2010, ya que, si al aportar los documentos exigidos en la primera calificación surgen nuevos defectos, éstos obviamente deben ser objeto de calificación negativa.

3. Más discutible es la posibilidad de que el registrador, una vez expedida la certificación negativa que sirve de base a la tramitación del expediente de dominio, pueda alegar, una vez concluido el expediente, dudas sobre la identidad de la finca. En tal sentido debe tenerse en cuenta la Resolución de esta Dirección General de 7 de noviembre de 2000, cuyos fundamentos de Derecho segundo y tercero disponen que: «La afirmación de

la recurrente de que, una vez expedida certificación negativa, no puede oponerse el registrador a la inmatriculación, no puede sostenerse, sin perjuicio de que el registrador pudiera incurrir en responsabilidad; pero, en este caso, cabría argüir que los mismos datos que la promotora del expediente aportó en la iniciación del mismo, y que aclaraban de manera notable la posibilidad de identificar las fincas, pudo aportarlos en la solicitud de certificación, por lo que a ella es imputable, al menos parcialmente, el hecho de que, como la misma dice, haya hecho unos trámites inútiles. Es evidente que si una finca está inscrita, no puede procederse a su inmatriculación, como se deriva palmariamente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria». En sentido similar, Resolución de 3 de junio de 2013.

De tales Resoluciones, y del juego de los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, 53.6 de la Ley 13/1996 y 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, se puede extraer la siguiente conclusión: partiendo de que el momento oportuno para expresar las dudas sobre la identidad de la finca es la expedición de certificación, esta exigencia no puede llevarse al extremo en aquellos casos en que, como en el presente, las circunstancias reveladoras de la posible coincidencia entre ambas fincas (dirección y referencia catastral) accedieron al historial registral de la finca 77.226 con posterioridad a la expedición de la certificación negativa, y concurriendo además la circunstancia, no menos importante, de no haberse decretado por el juez la práctica de anotación preventiva de incoación del expediente, lo cual era perfectamente posible de acuerdo con el artículo 274, último inciso, del Reglamento Hipotecario.

4. Por tanto, sentada la posibilidad de expedir calificaciones negativas sucesivas ante un contenido documental diverso que permite apreciar nuevos defectos; así como la excepcional posibilidad de alegar dudas sobre la posible inmatriculación previa de la finca a pesar de la anterior expedición de certificación negativa, fundadas en la posterior incorporación de información esencial en la finca con la que se produce la coincidencia descriptiva; y teniendo en cuenta la no menos relevante circunstancia de la falta de aportación al expediente, a pesar de los sucesivos requerimientos, de certificación catastral descriptiva y gráfica vigente de la finca en cuestión (pues la misma ha sido finalmente obtenida por el registrador mediante consulta a la Oficina Virtual del Catastro) cabe concluir que la actuación del registrador es correcta, ya que: no pudo apreciar identidad con finca alguna al tiempo de expedir la certificación negativa al no constar todavía en el historial de la finca registral 77.226 las circunstancias reveladoras de la posible coincidencia; y tampoco pudo apreciarlas al expedir las sucesivas notas de calificación en la medida en que nunca se aportó certificación catastral descriptiva y gráfica vigente de la finca (cfr. artículo 84.2 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril). En consecuencia, se estima correcta la actuación del registrador, debiendo confirmarse la calificación registral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 11 de noviembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.