

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

6961 *Resolución de 22 de mayo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra las notas de calificación extendidas por la registradora de la propiedad de Arzúa, por las que se suspende la inscripción de certificaciones eclesiásticas.*

En los recursos interpuestos por don L. A. V. en representación de la Diócesis de Lugo, contra las notas de calificación extendidas por la registradora de la Propiedad de Arzúa, doña Beatriz Marzoa Rivas, por las que se suspende la inscripción de dieciocho certificaciones eclesiásticas.

Hechos

I

Mediante dieciocho certificaciones expedidas por el vicario general de la Diócesis de Lugo, don L. A. V., ante el secretario canciller, don J. S. A., se hace constar que la Diócesis de Lugo es propietaria por tiempo inmemorial como bienes diocesanos en las Parroquias –todas ellas del Concello de Melide– de San Pedro de Follaneda, San Pedro de Maceda, Santa María de Leboeiro, Santa Cristina de Orois, Santiago de Baltar, San Pedro de Melide, Santiago de Xubial, San Martiño de Godollín, San Xoán de Golán, Santa Eulalia de Agrón, Santa María de Campos, San Salvador de Abeancos, San Xulián de Zas de Rei, San Cosme de Abeancos, y San Martiño de Moldes, de los descritos terrenos sobre los que existen diferentes edificaciones con sus respectivas referencias catastrales.

II

Presentadas en el Registro de la Propiedad de Arzúa, con sus correlativos asientos practicados en el Libro Diario, las referidas dieciocho certificaciones con las firmas legitimadas notarialmente junto con certificaciones catastrales descriptivas y gráficas coincidentes con las descripciones contenidas en aquéllas y de las que resulta que el año de construcción de las edificaciones descritas es no posterior a 1960, fueron objeto de notas de calificación, cuyo contenido, sustancialmente idéntico con las diferencias relativas, lógicamente, a la parroquia y descripción contenidas en cada una de las certificaciones calificadas, es el siguiente: «Vista la certificación expedida por el vicario general de la Diócesis de Lugo, don L. A. V., el 27 de diciembre de 2012, ante el secretario canciller, don J. S. A., con firmas legitimadas notarialmente, a fin de que se proceda a la inscripción a favor de la «Diócesis de Lugo», de terreno/s en el que existe edificación/es ... que se corresponden con obras urbanas interiores, sito en la parroquia de ..., municipio de Melide, resulta: Que, la certificación del artículo 206 de la Ley Hipotecaria no es medio hábil para el acceso registral de las declaraciones de obra nueva por parte de la Iglesia Católica (punto segundo del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, en relación con el punto primero). Dicho acceso se sujetará a las reglas generales en cuanto a titulación (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 y 34 del Reglamento Hipotecario) y requisitos sustantivos (artículo 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008 de 20 de junio; Ley de Ordenación del Suelo de Galicia y del Medio Rural, Ley 30 de diciembre de 2002, artículo 45 y siguientes del Real Decreto de 4 de julio de 1997, 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). En consecuencia, la registradora que suscribe acuerda: suspender la práctica del asiento

solicitado en tanto no se subsane el referido defecto... Contra la calificación (...). Arzúa, seis de febrero de dos mil trece. La registradora de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro). Fdo. Beatriz Marzoa Rivas.»

III

Las anteriores notas de calificación son recurridas gubernativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don L. A. V. en representación de la Diócesis de Lugo mediante escritos sustancialmente idénticos que tuvieron entrada en el Registro de la Propiedad de Sarria el día 4 de marzo de 2013, remitiéndose al Registro de la Propiedad de Arzúa el día 6 del mismo mes, por los que se alega: Que el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, al prever un modo especial de inmatriculación para la Iglesia Católica, obedece a que, en la mayoría de los casos, la propiedad de la Iglesia sobre los inmuebles deviene de tiempos inmemoriales, por lo que sería imposible que accedieran a otros métodos de inmatriculación salvo el expediente de dominio, así como que los registros e inventarios eclesiásticos de inmuebles son anteriores a la normativa civil e hipotecaria; Que las certificaciones presentadas no contienen declaraciones de obra nueva porque lo que se solicita es la inmatriculación de un bien inmueble en el que existen construcciones que habrían de tener varios siglos; Que lo que pertenece a la Iglesia es la finca con las edificaciones que sobre ella se hallan, formando un todo único y ajustándose a la descripción contenida en la certificación catastral que acompaña a los certificados conforme a lo dispuesto en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, descripción que incluye unas edificaciones preexistentes; Que el artículo 208 de la Ley Hipotecaria alude a construcciones que se hagan después de haber accedido la finca al Registro, pero no al caso referido, en que el inmueble tiene la descripción catastral; y, Que el de Arzúa es el único Registro de la Propiedad de la Diócesis de Lugo donde se produce un rechazo masivo a la inscripción de este tipo de certificaciones.

IV

La registradora emitió informe el día 18 de marzo de 2013, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada y señalando que el argumento fundamental en base al cual se suspende la práctica del asiento solicitado es el propio tenor del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, que, efectivamente, en el párrafo primero se refiere a la inmatriculación en base a certificación por el Estado, Provincia, Municipio, Corporaciones de Derecho Público o servicios organizados que forman parte de la estructura política de aquél y las de la Iglesia Católica, mientras que el párrafo segundo, que comprende, entre otras operaciones, la declaración de obra nueva en base a certificación, se refiere sólo a fincas del Estado y de los demás entes públicos estatales certificantes. No incluye a la Iglesia Católica. El párrafo segundo ha sido introducido por el artículo 144 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social y el criterio legal que establece aparece confirmado posteriormente por la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (artículo 2, en relación con los artículos 37 y la Disposición Final 2.^a de dicha Ley). Y no parece que pueda proceder la analogía, teniendo en cuenta tanto la literalidad del precepto (artículo 4 del Código Civil) como la necesaria interpretación restrictiva del mismo, en la medida en que constituye una especialidad dentro del marco normativo hipotecario general en cuanto al título formal inscribible. Por otra parte, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha destacado la función exclusivamente inmatriculadora de la certificación a que se refiere el artículo 206.1 de la Ley Hipotecaria, entendiéndolo, por ejemplo, que no es título adecuado para la inscripción de una servidumbre (Resolución de 12 de noviembre de 1953 y de 24 de noviembre de 1960), o para la práctica de una inscripción segunda o posterior (Resolución de 10 de julio de 1991), o para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido o la rectificación del Registro (Resolución de 11 de noviembre de 1992 y 8 de octubre de 1999; a salvo lo hoy dispuesto en el artículo 37.3 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas), debiéndose

tener en cuenta que en el supuesto planteado la certificación eclesiástica no comprende un único acto jurídico, sino dos: inmatriculación y declaración de obra nueva. Al mismo tiempo que expidió el informe, la registradora elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 206 y 208 de la Ley Hipotecaria; 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo; 303 a 308 del Reglamento Hipotecario; 45 a 55 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) de 16 de noviembre de 2006; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 1991, 22 de julio de 1998, 9 de octubre de 2000, 17 de febrero y 6 de julio de 2005, y 30 de abril y 28 de mayo de 2011.

1. Presentadas en el Registro de la Propiedad varias certificaciones eclesiásticas de dominio expedidas por la Diócesis de Lugo de conformidad con el artículo 206 de la Ley Hipotecaria al efecto de inmatricular determinadas fincas, que incluyen en su interior distintas edificaciones, la registradora suspende su inscripción por considerar que las certificaciones eclesiásticas, aun siendo títulos inmatriculadores de fincas, no son medios hábiles para la inscripción de las declaraciones de obra nueva contenidas en ellas, por lo que –a su juicio– sería necesaria escritura pública. Considera que el segundo párrafo del artículo citado relativo, entre otros actos, a las declaraciones de obras nuevas, está referido exclusivamente a las fincas del Estado y de los demás entes públicos estatales certificantes, entre los que no se encuentra la Iglesia Católica.

2. La eficacia como título inmatriculador de las certificaciones eclesiásticas está amparada en el artículo 206 párrafo primero de la Ley Hipotecaria, precepto introducido en la reforma de 1944-1946, que tiene su origen el Real Decreto de 11 de noviembre de 1864 que dictó normas especiales para la inscripción de los bienes del Estado y de las Corporaciones civiles y eclesiásticas, disponiendo que cuando no existiera título escrito de propiedad de tales bienes, podrían los mismos inscribirse en posesión por medio de certificación en forma, expedida por la autoridad o funcionario competente. El contenido de dicho Real Decreto fue recogido por el Reglamento Hipotecario de 1915 en sus artículos 24 y concordantes. Con la Ley de reforma hipotecaria de 1944 se transforman las certificaciones posesorias en certificaciones de dominio.

No cabe confundir este precepto con el introducido en el párrafo segundo del mismo artículo por la Ley 13/1996, de 30 de Diciembre, relativo a la posibilidad de que por certificación administrativa puedan inscribirse declaraciones de obra nueva, mejora y división horizontal de fincas urbanas y, siempre que no afecten a terceros, las operaciones de agrupación, división, agregación y segregación de fincas del Estado y demás entes públicos estatales certificantes.

3. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid., a título de ejemplo, la Resolución de 28 de mayo de 2011), las exigencias impuestas por la legislación urbanística y de ordenación de la edificación cuando sea aplicable, rige para toda hipótesis de acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones, incluyendo el supuesto de inmatriculación de fincas con construcciones en su interior. Por tanto también para las certificaciones eclesiásticas expedidas al amparo del artículo 206 de la Ley Hipotecaria,

4. Ahora bien ninguna exigencia urbanística, de ordenación de edificación ni de carácter hipotecario general impone que las declaraciones de construcciones que se contengan en fincas que pretendan su acceso a Registro deban realizarse necesariamente en una escritura otorgada exclusivamente a tal efecto.

Tanto el artículo 208 de la Ley Hipotecaria como el artículo 308 de su Reglamento, admiten que las declaraciones de obra nueva se realicen por su descripción en los títulos referentes al inmueble. Además –añade el artículo 208 párrafo segundo inciso segundo– puede realizarse por una escritura pública en la que se describa la edificación y se acompañe certificado del arquitecto director de la obra o del arquitecto municipal; por lo que no es la única forma posible de documentar la declaración de obra nueva.

Por eso la Dirección General de Registros y del Notariado ha admitido la inscripción de la declaración de obras nuevas en autos aprobatorios de expedientes de dominio para la reanudación del tracto (Resolución de 18 de junio de 1991) y por la misma razón deben admitirse también las contenidas en los títulos inmatriculadores, donde se encuentran, como acepta expresamente la registradora, las certificaciones eclesiásticas del artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

5. Así la certificación de dominio para la inmatriculación de fincas es título hábil para las inmatriculaciones de fincas y por tanto también para la descripción de los inmuebles en ellas existentes. Eso sí, siempre que se justifique el cumplimiento de las exigencias urbanísticas y derivadas de la legislación de ordenación de la edificación, circunstancia en cuya consideración, conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no se entra por no haber sido objeto de la nota de calificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora 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, 22 de mayo de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.