

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

11710 *Resolución de 28 de junio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 38 a la inscripción de un expediente de dominio para la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. R. E. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 38, doña Sonia Morato González, a la inscripción de un expediente de dominio para la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Se presenta en el Registro testimonio de auto firme dictado en expediente de dominio para la inmatriculación de una finca en el que se declara estimado el expediente y, en consecuencia, la inmatriculación de una finca a favor de don V. C. R. y doña M. A. R. E.

II

La registradora suspende la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación negativa Asiento nº 1256 del Diario 21 Interesado: V. C. R. y M. A. R. E. Presentante: V. C. R. Juzgado: Primera Instancia nº 32 de Madrid, de Asuntos Hipotecarios Expediente de Dominio Autos: 1932/2009 Hechos: Primero: Con fecha 9 de febrero de 2012 se presenta en este Registro de la Propiedad, “testimonio de auto de expediente de dominio” para la inmatriculación de finca urbana debidamente liquidada de su impuesto, es objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Segundo: En el citado documento judicial, no se acompaña la, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, siendo éste requisito necesario en toda inmatriculación. Igualmente señalar que en la certificación registral a que hace referencia el art. 201 de la Ley Hipotecaria, se señalaba que “de los antecedentes del Registro de la Propiedad, resulta que con fecha 22 de diciembre de 2008 figura presentado con el número 627 del Diario 19 una instancia privada acompañada de Resoluciones de 27 de noviembre de 2008 y de 12 de diciembre de 2008 por lo que la Gerencia Regional del Catastro entendió que la parcela catastral con la referencia: 8107709VK3880G0001AG, a que alude el documento judicial, corresponde a otra finca que si consta ya inscrita en el Registro de la Propiedad”. Por lo que existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca. Por otro lado, señalar que con fecha 19 de diciembre de 2008 bajo el asiento número 623 del Diario 19 se presentó escritura de donación, junto con documento privado de permuta de fecha 26 de septiembre de 1994, y certificación catastral descriptiva y gráfica, para la inmatriculación de la finca de referencia. La anterior titular del Registro, puso nota de calificación negativa, con los siguientes hechos, que transcribo: “Por la Delegación de Economía y Hacienda en Madrid se interpuso recurso de reposición contra el alta en el Catastro de la parcela con referencia catastral 8107709VK3880G0001AG, recurso en el que compareció la sociedad mercantil Ordenación y Urbanización de terrenos, S.L., que se adhirió a la impugnación de la titularidad catastral asignada a la parcela con dicha referencia catastral, recurso que fue estimado por resolución de 27 de noviembre de 2008, asignándose la titularidad catastral del inmueble a favor de la citada entidad mercantil y a otro. En dicho recurso la Gerencia del Catastro entendió que la parcela con referencia catastral 8107709VK3880G0001AG (que es precisamente la referencia catastral que en la certificación catastral descriptiva y

gráfica que se acompaña al título de inmatriculación se asigna a la finca que se pretende inmatricular) es la finca registral número 83517 (antes 297) del Registro de la Propiedad número 38 de Madrid, indicándose en la resolución de dicho recurso que 'así pues, y de un modo elocuente, queda sobradamente constatada la correspondencia entre la finca registral 83517 (antes 297) del Registro de la Propiedad número 38 de Madrid con la parcela catastral 8107709VK3880G0001AG.' Las citadas resoluciones han sido presentadas en este Registro el día 15 de febrero actual. '...corresponde, según la resolución del recurso de reposición de la Gerencia del Catastro en recurso interpuesto por la Delegación de Economía y Hacienda de Madrid, a que se ha hecho referencia en el antecedente segundo, a la finca registral número 83517 (antes 297) del Registro de la Propiedad número 38 de Madrid, inscrita en el folio 190 del tomo 1968, libro 1497, a favor de la entidad 'Ordenación y Urbanización de Terrenos, S.L.' en cuanto a la participación indivisa del ochenta por ciento y a favor de don R. M. O. H. E. la restante participación indivisa del veinte por ciento, indicándose en la resolución de dicho recurso que 'así pues, y de un modo elocuente, queda sobradamente constatada la correspondencia entre la finca registral 83517 (antes 297) del Registro de la Propiedad número 38 de Madrid con la parcela catastral 8107709VK3880G0001AG.' Por último señalar, que consta en el Registro documentación relativa a un procedimiento judicial abreviado 3312/2009 ante el juzgado de instrucción nº 53 de Madrid, tramitado por la mercantil, "Frontal XXI, S.L" (antes Ordenación y Urbanización de Terrenos, S.L) contra la familia C. por la comisión continuada del delito de estafa especial tipificado en el art. 251.3 del Código Penal, por la simulación de contratos en la apropiación indebida del inmueble con referencia catastral 8107709VK3880G0001AG. Fundamentos de Derecho I. Primero: El art. 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento hipotecario señala: La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas: A. Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten. B. Si se trata de personas jurídicas, se consignarán su clase; su denominación; el número de identificación fiscal; la inscripción, en su caso, en el Registro correspondiente; la nacionalidad, si fuere una entidad extranjera, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten. C. Se expresarán también, en su caso, las circunstancias de la representación legal o voluntaria, las personales que identifiquen al representante, el poder o nombramiento que confieran la representación y, cuando proceda, su inscripción en el Registro correspondiente. D. Cuando las circunstancias de la persona constaren en otro asiento del mismo folio registral, podrá consignarse en el nuevo asiento sólo el nombre y apellidos si se trata de persona física o la clase y denominación si es persona jurídica y, en uno y otro caso, la referencia, para las demás circunstancias, al asiento anterior, expresando las variaciones que resulten de los documentos presentados. E. En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio a efectos de recibir comunicaciones relativas al derecho inscrito. Segundo: Conforme al art. 53.7 de la ley 30 de diciembre de 1996: "En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro sino se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título." Art. 7, 8, 18, 19, 20 y 243 de la Ley hipotecaria, así como RDGRN de 17 de febrero de 2005, 7 de noviembre de 200, 13 de septiembre de 2003, 11 de febrero de 2004, 18 de febrero de 2005, así como Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 6 de octubre de 2006 confirma la RDGRN de 9 de marzo de 2004. Por todo lo anterior, existe duda fundada sobre la identidad de la finca, así como razones suficientes para pensar en la posible doble inmatriculación de la finca

en cuestión. Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto suspender la práctica del asiento solicitado. Conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por sesenta días desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúen. Contra esta calificación (...) Madrid, a 27 de febrero de 2012 La Registradora (firma ilegible) Firmado: Sonia Morato González».

III

La recurrente impugna la calificación alegando: 1.º Que no existe como indica el Registro duda fundada sobre la identidad de la finca con la finca señalada por el Registro como registral número 83.517 ó 297, primitiva finca del Registro de la Propiedad de Madrid número 35, siendo fincas totalmente independientes y distintas, en la ubicación física real, en las calles de situación, en los colindantes, y en la superficie, como consta en los respectivos títulos y sin ningún género de dudas. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha establecido reiteradamente que la fe pública y legalidad registral se limitan a la descripción literal y ubicación física correspondiente de la finca inscrita, identificando la misma. Señala la recurrente que, por consiguiente, no hay concurrencia de títulos con otras inscripciones registrales, ni dudas en la identificación real de la finca y serían erróneas las apreciaciones e identificación aparente que hace el Registro; 2.º La finca es totalmente congruente con los documentos oficiales integrantes del auto judicial aportado al Registro, así como las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas y recibos IBI devengados y abonados, son totalmente coincidentes con las descripciones literales y los datos homólogos de las escrituras públicas de propiedad y los títulos fehacientes anteriores. Concretamente, la ubicación real, la calle y número de finca, el sitio o paraje, los colindantes, la superficie en metros cuadrados, y los límites gráficos de la finca, y las referencias catastrales, como exigen la Ley y el Reglamento Hipotecario, y la Ley Catastral. Lo cual no ocurre con las descripciones literales y calle de ubicación, superficie y colindantes que constan en el título registral de la finca urbana registral número 83.517 del Registro de la Propiedad número 35, luego aparente finca número 297 del Registro de la Propiedad número 38; finca que carece de referencia catastral en la inscripción registral y de número de parcela o solar. La recurrente alega que la pretendida coincidencia e identidad con la finca objeto del recurso es absolutamente errónea, tergiversa y falsa. Así, su finca se ubica en la calle N. Z. y la finca registral número 83.517 ó 297 en la calle C. F. con fachada a la misma, con vuelta a la avenida C. H. O., antigua Carretera P. a la avenida G., y perteneciente registralmente al ámbito del Registro de la propiedad de Madrid número 35. Existiendo una distancia de ochocientos metros entre las ubicaciones físicas de las fincas respectivamente, en la calle N. Z. y en la calle C. F.; como consta en los planos oficiales y en el plano municipal de calles, la recurrente aduce que los titulares de la finca registral número 83.517 ó 297, con el fin de simular la identidad de las fincas, han efectuado una «tergiversación de los títulos y falsedad documental de realidad física inmobiliaria y catastral de las fincas» (sic); y 3.º La recurrente alega que respecto a la referencia que hace el Registro a una instancia privada presentada acompañando una resolución catastral provisional, errónea y contradictoria con la inscripción registral, no tienen acceso legal al Registro y son ineficaces, siendo inscribible únicamente los títulos públicos de propiedad y dominio que incluyen los datos y referencia catastral congruente con la descripción de la finca, no teniéndolo el Registro erróneamente en cuenta, «así como el pretendido y erróneo traslado de la inscripción registral desde la delimitación» (sic) del Registro de la Propiedad de Madrid número 35 a la del número 38 de una finca urbana, que físicamente es imposible desplazar ochocientos metros, por lo cual, «los planos de ubicación habrán resultado tergiversados y falseados (sic), todo ello en contradicción con el artículo 3 del Reglamento Hipotecario». Señala la recurrente que no sería pertinente, asimismo, que el Registro señale la existencia de un procedimiento judicial abreviado de instrucción, «planteado en denuncia falsa (sic)» por la sociedad mercantil «Frontal XXI, S.L.», y que ha sido impugnado y rechazado por falsedad por la parte recurrente en la fase de instrucción, habiendo sido rechazada, asimismo, por el

Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid, la pretensión de la citada sociedad de promover un incidente excepcional de nulidad de actuaciones, «que ni siquiera fue admitida a trámite por carecer de legitimidad y capacidad de parte afectada legal en resolución judicial contra la cual no cabe recurso alguno (sic)». Por consiguiente, aduce la recurrente, las afirmaciones y suposiciones del Registro al respecto serían erróneas, improcedentes y no pertinentes, habiendo debido limitarse el Registro a la calificación e inscripción registral del título público de dominio que integra los datos catastrales y descripción correcta de la finca. Señala la recurrente que la propiedad y pleno dominio de la finca, constituida por el solar contemplado en los títulos, estaría perfectamente documentado, acreditado y diferenciado, no existiendo concurrencias documentales de títulos de propiedad, ni afectación de lindes, ni de ubicación real, con la finca número 83.517 ó 297 de título inscrito sita en la calle C. F. con fachada al mismo y perteneciente históricamente al Registro de la Propiedad de Madrid número 35 y propiedad de los citados titulares que constan en el Registro de la Propiedad.

IV

La registradora se mantuvo en su criterio elevando el expediente a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 22 de mayo de 2012.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 1, 18, 19 bis, 205 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 100 y 298 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, sobre Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 41, 47 y 45.b) del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 83 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; así como la Instrucción de la Dirección General de Registros y del Notariado de 26 de marzo de 1999; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 12 de febrero de 1998, 4 de diciembre de 2007, 28 de octubre de 2011 y 24 de mayo de 2012.

1. En el presente supuesto, la registradora ha calificado negativamente y, por tanto, no ha procedido a practicar la inmatriculación de la finca objeto del expediente de dominio porque, además de que, al emitir la certificación de inicio del expediente, la registradora afirmó que dudaba que la finca fuera otra que se hallaba inscrita, ahora del Registro consta un escrito remitido por la Gerencia Regional del Catastro expresivo de que la parcela con la referencia catastral que en el expediente se cita para esta finca, corresponde a la otra finca distinta que ya estaba inscrita.

2. Alega la recurrente que la registradora no puede calificar las resoluciones judiciales, pero, como se ha dicho reiteradamente por este Centro Directivo (cfr. por todas la Resolución de 24 de mayo de 2012), si bien es cierto que los registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria), si no consta que el respectivo titular haya otorgado el título en cuya virtud se solicita tal asiento, o haya sido parte en el procedimiento del que dimana (vid., entre otras muchas, la

Resolución de 12 de febrero de 1998); de ahí que en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro.

3. En el presente supuesto, no cabe duda de que existe un obstáculo para la inscripción que surge del Registro, y este obstáculo es otra finca que se halla inscrita. Ya en la certificación que expidió la registradora para la iniciación del expediente se expresaba que se dudaba que la finca fuera esta otra. Pues bien, tal duda se ha visto deshecha en sentido positivo, al constar de la documentación obrante en el Registro un escrito de la Gerencia Regional del Catastro expresivo de que la finca que ostenta el número de identificación Catastral que se adujo en el expediente es la finca expresada. En consecuencia, si se produjera ahora la inmatriculación, se produciría una doble inmatriculación, proscrita por la legislación hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 28 de junio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.