

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

23682 *Resolución de 23 de octubre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Cangas del Narcea-Tineo, por la que se deniega la inmatriculación de unas fincas en virtud de sentencia declarativa.*

En el recurso interpuesto por doña J. R. R. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Cangas del Narcea-Tineo, don Francisco Javier Vallejo Amo, por la que deniega la inmatriculación de unas fincas en virtud de sentencia declarativa.

Hechos

I

Mediante sentencia, dictada el día 25 de enero de 2022 por don Miguel Antonio del Palacio Lacambra, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia número 8 de Oviedo, en el procedimiento ordinario número 479/2020, se declaraba que una finca era propiedad de la demandante, doña J. R. R.

En virtud de la indicada sentencia, acompañada de documento privado de compraventa, se solicitaba la inmatriculación de una finca.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Cangas del Narcea-Tineo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Fecha del Documento: 06/06/2.018.

Notario Autorizante: Doña Cristina Herrero Fernández.

Protocolo: 289/2.018

Presentado: 11:04 horas del día 23 de Junio de 2.023.

Asiento: 1.051 Diario 5

N.º Entrada: 1.203/2.023

En el procedimiento registral instado para la inscripción del documento arriba referenciado, previo examen de los antecedentes del Registro y teniendo en cuenta los siguientes:

Hechos

La finca no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, y la adquirieron Don A. F. F. y Doña T. F. A., por compra a Don M. P. G., en documento privado fechado Tineo, el 15 de Marzo de 1.949.

Se acompaña sentencia del Juzgado de Primera Instancia Número 8 de Oviedo, dictada por Don Miguel Antonio del Palacio Lacambra, Magistrado Juez de dicho Juzgado, el 25 de Enero de 2.022, en el Procedimiento ordinario 479/2.020, en el que se declara que la finca objeto de inscripción es propiedad de la demandante Doña J. R. R., adjudicataria en la calificada.

Fundamentos de Derecho

Vistos: artículos 9.b. y 205 de la Ley Hipotecaria.

Primero.—La inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad se produce por los medios previstos en el título VI de la Ley Hipotecaria. Uno de ellos es el previsto en el artículo 205, la llamada inmatriculación por doble título, que determina el acceso al Registro, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, de los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto. En la calificada el título de los causantes es un documento privado, por lo que no se cumple el requisito de titulación pública, lo que constituye un defecto que impide la inscripción.

Segundo.—También se presenta una sentencia dictada en juicio declarativo por la que se declara que la interesada es dueña de una finca. La posibilidad de inmatriculación en virtud de una sentencia obtenida en juicio declarativo viene admitida por el artículo 204.5 de la Ley Hipotecaria siempre que hayan sido demandados quienes deban intervenir en el procedimiento previsto en el artículo 203 de la misma ley (regla quinta) y en la sentencia se ordene la inmatriculación. Los demandados fueron, únicamente, los titulares de un monte vecinal en el que se había incluido la finca de la demandada y lo que declara la sentencia es que la finca no forma parte del monte y es propiedad de la demandada, pero no ordena la inmatriculación, sino solamente la rectificación de las inscripciones registrales si ha lugar a ello.

En consecuencia deniego la inscripción.
La presente nota de calificación podrá (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Vallejo Amo registrador/a de Registro Propiedad de Avilés 2 [sic] a día tres de julio del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña J. R. R. interpuso recurso el día 25 de julio de 2023 alegando lo siguiente:

«Hechos

Primero.—La sentencia n.º 13/2022 del Juzgado de Primera número 8 de Oviedo, dictada por don Miguel Antonio del Palacio Lacambra, Magistrado-Juez de dicho Juzgado, el 25 de enero de 2022, en el procedimiento ordinario n.º 479/2020 declara:

“Que estimando parcialmente la demanda presentada por el Procurador de los Tribunales don M. R. F., en nombre y representación de J. R. R., contra el Principado de Asturias, y contra el Excelentísimo Ayuntamiento de Tineo, declaro que la finca ‘(...)’ o ‘(...)’, de 24.667 metros cuadrados, parcela 188 del polígono 72, de referencia catastral 33073A072001880000PA es propiedad de la demandante. Se declara la nulidad parcial del deslinde del monte de utilidad pública n.º 326, aprobado el 12 de junio de 2017 por la Consejería de desarrollo Rural y recursos naturales del Principado de Asturias. Se declara que la superficie de 1,1974 hectáreas concretada por la línea de piquetes 199, 201, 202, 203, 204, 205, 206 y 202 hecho en el apeo del deslinde del MUP n.º 329, del anejo 5.25, forma parte integrante de la finca de la demandante, condenando a los demandados a restituir a la demandante la posesión de dicho terreno, así como a estar y pasar por lo anterior, excluyendo el terreno litigioso del Catálogo de Montes de

Utilidad pública del Registro de la Propiedad. Se declara que los linderos de la propiedad de la actora con el Monte de utilidad pública n.º 329, '(...)', resultan de la línea definida por los piquetes 199 y 200 en el apeo del deslinde del referido, anejo 5.25, incidencia J. R. R., obrante al folio 13.516. Con todas las consecuencias derivadas de lo anterior en cuanto rectificaciones en el Registro de la Propiedad y demás inventarios de bienes. Todo ello, sin particular imposición de costas procesales" (...), y por diligencia de ordenación de 2 de marzo de 2.022 se acuerda que: "(h)abiendo sido notificado a las partes la sentencia dictada en el presente procedimiento en fecha 25 de enero de 2.022, y habiendo transcurrido el plazo para recurrir sin que se haya presentado recurso alguno, acuerdo: 1.–Declarar la firmeza de dicha resolución y expedir los despachos correspondientes y archivar las actuaciones" (...)

Segundo.–Dicha finca fue adquirida por la recurrente en virtud de escritura de aceptación, manifestación y adjudicación de herencias otorgada en Tineo, el 6 de junio de 2.018, ante la notario doña Cristina Herrero Fernández, con número 289 de protocolo, en concreto de las de don A. F. H., fallecido el 9 de junio de 1.980, y de doña T. F. A., fallecida el 19 de mayo de 1.979, como transmisaria de su esposo e hijo de aquéllos, don E. F. F., fallecido el 28 de febrero de 1.986, y como única heredera de este último y cesionaria de los derechos hereditarios del resto de hijos de los causantes, adquiridos por ella en escrituras otorgadas en Tineo, el día 6 de noviembre de 1.989, ante el Notario don José Antonio Riera Álvarez, con número 393 de su protocolo, los de doña M. y don A., F. F., y en otra otorgada en Tineo, el día 29 de septiembre de 1.999, ante el Notario don Juan Carlos Riera Pérez, número 1.187 de su protocolo, los de don M. F. F. (...)

Tercero.–La finca descrita no posee título documental inscrito y se corresponde con la adquirida de don M. P. G. por don A. F. F., constante su matrimonio con doña T. F. A., en documento privado fechado en Tineo, el día 15 de marzo de 1.949, otorgado ante testigos y debidamente liquidado del impuesto correspondiente con fecha 4 de abril de 1.949.

Cuarto.–En fecha 23 de junio de 2.023 se presentó dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Cangas del Narcea-Tineo, siendo objeto de calificación negativa de fecha 3 de julio de 2023, denegando la inscripción, con fundamento en que "(...)"

Fundamentos de Derecho

I

La calificación negativa del Registrador es contraria, dicho sea en términos de defensa, a la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado recogida en las Resoluciones de 29 de noviembre de 2004, 8 de junio de 2006, 2 de octubre de 2008, 10 de febrero, 6 de mayo y 10 de noviembre de 2009 y 29 de octubre de 2015 de que las sentencias firmes declarativas de propiedad son directamente inscribibles, sin necesidad de posteriores actividades ejecutorias las cuales, conforme a los artículos 517 y 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, resultarían redundantes. Además al tratarse de una inmatriculación tampoco resulta necesario, lógicamente, pronunciamiento alguno relativo a los asientos registrales.

Es más, tales resoluciones relativas a la inmatriculación mediante sentencia declarativa de dominio que expresa, tratándose de calificación de documentos judiciales, que el Registrador ha de imitarse, al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, sin entrar a valorar sobre el acierto intrínseco de la decisión judicial que en aquellos se contiene, pues, ello supondría interferirse en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales, de acuerdo con los artículos 117 del [sic] Constitución Española, 18 de la LH y 100 del RH. De ahí que tampoco sea de recibo el inciso de que "los demandados fueron, únicamente, los titulares de un monte vecinal", cuando son titulares de un monte de utilidad pública y en el fallo de la sentencia declarativa de dominio: "(...) Se declara que la superficie de 1,1974 hectáreas concretada por la línea de piquetes 199, 201, 202, 203, 204, 205, 206 y 202 hecho en el apeo del deslinde del MUP

n.º 329, del anejo 5.25, forma parte integrante de la finca de la demandante, condenando a los demandados a restituir a la demandante la posesión de dicho terreno, así como a estar y pasar por lo anterior, excluyendo el terreno litigioso del Catálogo de Montes de Utilidad pública del Registro de la Propiedad. Se declara que los linderos de la propiedad de la actora con el Monte de utilidad pública n.º 329, '(...)', resultan de la línea definida por los piquetes 199 y 202 en el apeo del deslinde del referido, anejo 5.25, incidencia J. R. R., obrante al folio 13.516. Con todas las consecuencias derivadas de lo anterior en cuanto rectificaciones en el Registro de la Propiedad y demás inventarios de bienes. (...)”.

II

La Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE n.º 280, lunes 23 de noviembre de 2015 [...]), en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Ocaña, don Carlos Medina Font, por la que se deniega la inscripción de una sentencia declarativa de dominio, declara: “Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1, 3, 9, 18, 40 y 199 de la Ley Hipotecaria; 18, 33, 36, 40 y 41 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 33, 34, 51, 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 71 y siguientes 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 23 de marzo de 2007, 8 de junio y 11 de julio de 2009, 29 de enero de 2014 y 16 de julio de 2015, relativas a la firmeza de las resoluciones judiciales, de 20 de abril de 2002, 17 de mayo de 2007, 6 de febrero y 9 de mayo de 2012, 6 y 12 de marzo, 11 de julio y 8 de agosto de 2014 y 16 de abril, 16 de junio y 17 y 22 de julio de 2015, sobre inscripción de sentencias judiciales, de 29 de noviembre de 2004, 8 de junio de 2006, 2 de octubre de 2008 y 10 de febrero, 6 de mayo y 10 de noviembre de 2009, relativas a la inmatriculación mediante sentencia declarativa de dominio, de 10 de septiembre de 2005, 16 de julio de 2007, 4 de noviembre de 2008, 8 de abril de 2010, 7 de marzo y 8 y 28 de octubre de 2011, 6 de marzo, 11 de junio y 8 de noviembre de 2012, 1 y 3 de junio y 6 de septiembre de 2013 y 23 de abril, 5 de agosto, 27 de septiembre y 15 de diciembre de 2014, sobre aportación de la certificación catastral, y de 29 de noviembre de 2004, 28 de octubre de 2005, 8 de enero de 2010 y 25 de junio de 2015, sobre constancia de datos identificativos.

1. Como cuestión previa hay que advertir que el escrito de recurso contiene diversas descalificaciones y juicios de valor que resultan inaceptables y ajenas por completo al derecho a la defensa contra la nota de calificación. Al margen de la legítima discrepancia con el funcionamiento de las distintas instituciones intervinientes y con la decisión del registrador manifestada en el curso del procedimiento registral, es exigible un mínimo respeto y una argumentación que con independencia de su nivel jurídico, sea al menos relativa a los defectos observados en la nota, ya que no es otro el objeto del recurso debiendo canalizar el recurrente, caso de que lo estime necesario, sus quejas por las vías adecuadas.

2. Entrando en el análisis de los defectos observados, el primero de ellos hace referencia a la necesidad de constancia de la firmeza de la sentencia para su inscripción. Del artículo 3 de la Ley Hipotecaria resulta que los títulos que contengan actos o contratos inscribibles deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico, expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Por su parte, de acuerdo con el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: ‘Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias

que dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos'. Conforme al artículo 207.2 de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil, 'son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado'. Además, es también reiterada la doctrina de este Centro Directivo sobre la necesidad de firmeza de los documentos judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o cancelación, dado el carácter definitivo de los mismos.

Ahora bien también ha declarado esta Dirección General que la firmeza puede acreditarse bien porque el secretario, al expedir el testimonio, así lo manifieste, bien porque en la resolución judicial de que se trate se acuerde que sólo se expida testimonio cuando sea firme y medien los plazos necesarios entre la emisión de la sentencia y la expedición del testimonio.

En el supuesto que nos ocupa en la sentencia no se hace previsión alguna a la expedición del testimonio una vez sea firme y aun cuando, como dice el recurrente, han transcurrido varios meses desde la fecha de ésta hasta la expedición del testimonio, de la diligencia extendida por el secretario que se limita a declarar que 'lo anteriormente transcrito es copia de su original que me ha sido exhibido y al que me remito...', no resulta la firmeza de la resolución judicial que determina el acto inscribible por lo que procede confirmar el defecto señalado por el registrador en su nota de calificación.

3. El segundo defecto de la nota se refiere al carácter de título hábil para la inmatriculación de las sentencias declarativas del dominio. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (véanse Resoluciones expresadas en los 'Vistos') que en juicio declarativo ordinario es posible la inmatriculación de fincas, sin necesidad de acudir a los procedimientos de inmatriculación específicos previstos en la Ley Hipotecaria. Las garantías establecidas en el artículo 205 de la Ley y 298 del Reglamento Hipotecario, fundamentalmente consistentes en la exigencia para inmatricular de un doble título público sucesivo y de publicación de edictos con suspensión de efectos de la inscripción durante dos años, sólo es aplicable a los casos de inmatriculación por título público extrajudicial, es decir, notarial, y no cuando se trata de expedientes de dominio o de certificaciones administrativas para inmatricular –véase artículo 298 Reglamento Hipotecario que se remite expresamente al artículo 199, letra b), de la Ley Hipotecaria, y no a los apartados a) ni c)–, como tampoco es aplicable a los títulos de reparcelación urbanística, donde las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, tampoco contemplan ulteriores requisitos para su inmatriculación.

Lo mismo ocurre con las sentencias dictadas en juicios declarativos, instrumento eficaz para determinar la inmatriculación de las fincas –véase artículo 40, letra a), de la Ley Hipotecaria, que lo considera un supuesto independiente y apto para la rectificación de la inexactitud registra por falta de acceso de alguna relación jurídica inmobiliaria, y que no está sujeto a los requisitos derivados del artículo 205 Ley Hipotecaria, desarrollados por el 298 Reglamento Hipotecario, salvo claro está, como se verá más adelante, la exigencia de certificación catastral descriptiva y gráfica, exigible para todo supuesto de inmatriculación desde la Ley 13/1996–.

A este respecto el apartado contenido en la sentencia a que hace referencia la nota de calificación y que dice 'si bien no procede acordar que se ordene la inscripción de la titularidad de Don F. I. R. y Don J. A. L. M. T., ya que se trata de una petición que excede del contenido de la presente reclamación, ya que la inscripción en el Registro de la Propiedad no tiene carácter constitutivo, y puede ser obtenida por la parte sin necesidad de obtener el auxilio de los órganos jurisdiccionales', no implica una negativa a la inscripción ni una valoración judicial sobre la procedencia o no de la sentencia como medio inmatriculador. Lo que la sentencia refleja es que efectivamente no es necesaria una orden expresa para que sea inscrita puesto que en efecto puede obtenerla el interesado, ya que como ha reiterado esta Dirección General, las sentencias firmes declarativas de propiedad son directamente inscribibles, sin necesidad de posteriores actividades ejecutorias las cuales, conforme a los artículos 517 y 521 de la Ley de

Enjuiciamiento Civil, resultarían redundantes. Además al tratarse de una inmatriculación tampoco resulta necesario, lógicamente, pronunciamiento alguno relativo a los asientos registrales. En consecuencia este defecto debe decaer, siempre y cuando, como se ha hecho constar anteriormente, quede acreditada la firmeza de la resolución judicial.

4. El siguiente defecto de la nota hace referencia a la necesidad de aportación de la certificación catastral. Este Centro Directivo ha tenido la ocasión de pronunciarse en numerosas ocasiones sobre la necesidad de aportar certificación catastral descriptiva y gráfica en términos coincidentes a la hora de inmatricular una finca (Resoluciones de 8 de noviembre de 2012, 6 de septiembre de 2013 y 5 de agosto de 2014, entre otras muchas). Con independencia del medio inmatriculador utilizado, el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, no alberga dudas, y exige dicha certificación plenamente coincidente, sin que ello suponga una calificación del examen judicial del título adquisitivo o de sus pronunciamientos.

En primer lugar de la legislación aplicable resulta evidente el deber de aportación de la certificación catastral por parte del interesado, lo cual es consecuencia del carácter voluntario de la inscripción que informa el procedimiento registral. Ahora bien, el registrador debe favorecer la práctica de la inscripción, siempre que se cumplan todos los demás requisitos del procedimiento registral, tales como rogación, legalidad y especialidad, dentro de sus límites naturales y proporcionales. Como bien ha quedado expuesto por este Centro Directivo, el registrador en su calificación puede e incluso debe consultar los registros jurídicos o administrativos existentes a su alcance para asegurar la legalidad y validez de los actos susceptibles de inscripción, y esta actuación no debe servir sólo para controlar la correcta actuación o la adecuada intervención de un representante o la vigencia de su poder, la situación de un inmueble o sus construcciones, sino también para poder comprobar un documento, la certificación catastral, a los efectos de favorecer y facilitar la inscripción. La consulta del registrador directamente en un registro administrativo público como es el Catastro le es factible y propio dentro de sus funciones para evitar o justificar una calificación negativa, por lo que debe producirse en los mismos términos y con el mismo alcance para consolidar una calificación positiva.

No debemos olvidar en este punto la existencia de un conjunto de deberes de coordinación, colaboración e interrelación entre diferentes administraciones que eviten dilaciones o duplicidades para los administrados, dentro de las cuales los registradores se incluyen entroncados en el Ministerio de Justicia, y concretadas en sus relaciones con el Catastro como registro público en los artículos referidos en los 'Vistos' de la legislación del Catastro. La Resolución de 23 de abril de 2014 vino a establecer que 'el registrador en su calificación no tiene necesariamente que limitarse a la pura literalidad del artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria en cuanto a los medios o elementos de calificación consistentes en los documentos presentados y en los asientos del Registro sino a su interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro como consecuencia del ámbito del procedimiento y tratamiento de datos por la imparable introducción de nuevas tecnologías que hacen insostenible esa pura literalidad del precepto, teniendo en cuenta además los principios de facilidad probatoria y proporcionalidad, así como los constitucionales de eficacia, legalidad y tutela del interés público, que permiten que tenga en cuenta el contenido de otros Registros a los que pueda acceder el registrador por razón de su cargo. Por tanto, aunque se parte siempre del principio de rogación y de la obligación por parte de los interesados de suministrar los documentos que sean necesarios para la inscripción que se solicite, ello no impide que siempre que el registrador de la Propiedad tenga a su alcance determinados medios de otros Registros u Oficinas que sean fácilmente accesibles, pueda utilizarlos, aunque no esté obligado a ello, para facilitar la tramitación del procedimiento registral y aclarar algunos extremos (...). Y se confirma este criterio en un ámbito, como el de coordinación del Registro de la Propiedad con el Catastro, en que el propio Texto Refundido de la Ley del Catastro prevé la necesaria colaboración y comunicación de los registradores con el Catastro y viceversa, para la mejor realización de sus respectivas funciones

(artículos 18.2.º, 33.4 y 36 del Texto Refundido de la Ley de Catastro aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2 004, de 5 de marzo)'.
Es de destacar que la coordinación del Registro y Catastro sigue siendo objetivo esencial del legislador y en este sentido la colaboración entre ambas instituciones se ha visto impulsada en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de inminente entrada en vigor.

Ahora bien, en el caso de este expediente de la propia sentencia resulta que pese a que la finca tiene una identificación catastral que se declara probada, los datos obrantes en el Catastro respecto a su superficie no se corresponden con la medida real que ha quedado sentada en el procedimiento, por lo que deberá procederse por el interesado a promover la debida adecuación de los datos catastrales, máxime cuando en caso de inmatriculación debe haber identidad plena entre la descripción de la finca en el título y en el Catastro.

5. El último defecto hace referencia a la ausencia de determinados datos en cuanto a la descripción de la finca y a los datos personales de los interesados. La doctrina de este Centro Directivo ha expresado de manera reiterada que el título formal objeto de inscripción debe incluir, dentro de las limitaciones o condiciones de cada caso, todas las circunstancias descriptivas y delimitadoras de sujetos, objetos y derechos expresadas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Esta exigencia, no puede ser objeto de relajación o excepción al tratarse de un documento judicial, ya que deviene imprescindible su calificación al amparo del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, que impide la inscripción por motivos que resulten del propio Registro, dentro de los cuales se incluye la insuficiencia de los datos mínimos configuradores del asiento en relación a los titulares de los derechos, la finca objeto de la inscripción, y de los derechos, condiciones y limitaciones de los mismos. Queda claro a tenor de los artículos mencionados de la Ley y el Reglamento Hipotecario que en toda inscripción, y máxime en la primera de ellas, deben cumplirse los requisitos exigidos.

En cuanto al carácter rústico de la finca, el mismo no resulta expresamente del título, si bien es cierto que las referencias que al terreno que se hacen en la sentencia son indicativas tal carácter, en cualquier caso dicho carácter resultará de la certificación catastral que se aporte.

En cuanto a la necesidad de consignación del DNI, el artículo 51.9.ª establece como dato a reflejar en la inscripción: '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'. En consecuencia los requisitos de identificación de los titulares que deben constar en la nueva inscripción las circunstancias de domicilio y documento de identidad, así como las demás exigidas por el precepto citado, son por tanto exigibles para llevar a cabo la práctica del nuevo asiento encontrando su fundamento además en el futuro enlace entre la titularidad que se publicara en la inmatriculación y las que se produzcan en el futuro.

Las circunstancias requeridas deben constar en el instrumento público en el que se documente el derecho que deba ser objeto de inscripción, no corresponde pues al registrador la identificación de los titulares, debiendo producirse ésta en el seno del procedimiento judicial, como señala en el caso del procedimiento ordinario el artículo 399 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: '1. El juicio principiará por demanda, en la que, consignados de conformidad con lo que se establece en el artículo 155 los datos y circunstancias de identificación del actor y del demandado y el domicilio o residencia en que pueden ser emplazados...'

Desde la perspectiva registral lo especialmente relevante es que se produzca una perfecta identidad entre la persona y la titularidad registral al objeto de evitar que puedan practicarse inscripciones de manera incorrecta sobre fincas pertenecientes a personas distintas, lo cual es posible con aquellas que ostenten los mismos nombres y apellidos, con las gravísimas consecuencias si el proceso culmina en la ejecución y adjudicación, y la mera afirmación del recurrente acerca de la inexistencia de otras personas con el mismo nombre y apellidos ni es comprobable ni es admisible pues la constancia del documento identificativo, el Documento Nacional de Identidad en este caso, no admite

excepciones. En este sentido la indicación del número de identificación fiscal u otros documentos oficiales que sirven para identificar a las personas constituyen un elemento especialmente importante para su perfecta identificación, por lo que ha de entenderse que por regla general este dato debe ser aportado, aun cuando sea posteriormente acompañándose de instancia suscrita por el interesado con la firma legitimada notarialmente o ante el registrador.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.”

III

Así las cosas, el título inscribible es la sentencia firme y, como quiera que está dictada en un juicio declarativo, es un instrumento eficaz para la inmatriculación de la finca, sin que esté sujeto a los requisitos derivados del artículo 205 LH. Se trata de una resolución que tiene aptitud legal para provocar tal asiento, de modo que el Registrador ha de estar y pasar por tales declaraciones y practicar la inscripción solicitada, pues de lo contrario se interferiría en el fundamento de la resolución judicial y realizaría una actividad jurisdiccional que no le corresponde.

Es más, como sentencia firme declarativa de propiedad es directamente inscribible, sin necesidad de posteriores actividades ejecutorias las cuales, conforme a los artículos 517 y 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, resultarían redundantes. Además, contrariamente a lo indicado por el Registrador, al tratarse de una inmatriculación tampoco resulta necesario, lógicamente, pronunciamiento alguno relativo a los asientos registrales.

Por lo demás, el resto de las consideraciones del Registrador corresponden propiamente al fondo de la resolución judicial, por lo que fundarse en tales argumentos a la hora de proceder a su calificación registral supone una extralimitación de su función calificadora respecto de los documentos judiciales.

En definitiva, el defecto debe decaer, procediendo que se revoque la calificación, acordando la inscripción, puesto que la declaración judicial es clara e indubitada en el sentido de que declara el dominio de la demandante sobre la finca objeto del procedimiento y, en consecuencia, el Registrador debe atenerse al pronunciamiento judicial, procediendo a su inscripción respetando cuanto queda argumentado.

En su virtud,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: Que habiendo por presentado este escrito, con los documentos que acompaño, se sirva admitirlo, tener por presentado recurso contra la negativa de fecha 3 de julio de 2023 del Ilmo. Sr. Registrador titular del Registro de la Propiedad número dos de Avilés e Interino del Registro de la Propiedad de Cangas del Narcea-Tineo, Principado de Asturias, a practicar la inscripción derivada de la sentencia n.º 13/2022 del Juzgado de Primera número 8 de Oviedo, dictada por don Miguel Antonio del Palacio Lacambra, Magistrado-Juez de dicho Juzgado, el 25 de enero de 2.022, en el procedimiento ordinario n.º 479/2020, en el que se declara que la finca denominada “(...)” o “(...)” es propiedad de la demandante doña J. R. R. y, previos los trámites que procedan, dicte resolución ordenando la práctica de la inscripción interesada.»

IV

El registrador de la Propiedad interino de Cangas del Narcea-Tineo emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 203 y 204 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de abril de 2005, 2 de octubre de 2008,

17 de febrero y 18 de septiembre de 2017 y 7 de marzo y 28 de noviembre de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de febrero de 2022.

1. La presente Resolución tiene por objeto la inmatriculación de una finca en virtud de sentencia declarativa.

Resumidamente, el registrador señala como defecto: «en la calificada el título de los causantes es un documento privado, por lo que no se cumple el requisito de titulación pública, lo que constituye un defecto que impide la inscripción. Segundo.–También se presenta una sentencia dictada en juicio declarativo por la que se declara que la interesada es dueña de una finca. La posibilidad de inmatriculación en virtud de una sentencia obtenida en juicio declarativo viene admitida por el artículo 204.5 de la Ley Hipotecaria siempre que hayan sido demandados quienes deban intervenir en el procedimiento previsto en el artículo 203 de la misma ley (regla quinta) y en la sentencia se ordene la inmatriculación».

La recurrente, resumidamente, expone que las sentencias declarativas son títulos idóneos para la inmatriculación.

2. Se ha de partir de la doctrina reiterada por este Centro Directivo (*vid.* Resolución de 9 de febrero de 2022) según la cual en juicio declarativo ordinario es posible la inmatriculación de fincas, sin necesidad de acudir a los procedimientos de inmatriculación específicos previstos en la Ley Hipotecaria, siguiendo la línea marcada en las Resoluciones de esta Dirección General.

La reforma de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de junio, ha recogido en el artículo 204.5.º este título inmatriculador, aunque estableciendo una serie de cautelas o requisitos complementarios.

En efecto, dispone el artículo 204.5.º de la Ley Hipotecaria: «Además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en los siguientes supuestos: (...) 5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo».

Es decir, para que una sentencia declarativa sirva de título inmatriculador es preciso que «expresamente ordene la inmatriculación» en el que «hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente» y además se observen «las demás garantías prevenidas en dicho artículo».

Debe tenerse en cuenta, que una sentencia declarativa solo tiene efectos entre las partes que han intervenido en el juicio y no respecto de terceros.

No resulta de la sentencia presentada, que la finalidad perseguida por la actora, en su demanda, sea obtener un título formal para inmatricular, ni que junto con la interposición de la demanda se solicite también la rectificación del Registro (artículo 40 de la Ley Hipotecaria), ni que se someta a la consideración del juzgador, ni se le solicite petición distinta a la resolución de un conflicto de titularidad de unos inmuebles entre particulares.

Una vez dictada y firme la sentencia, la demandante pretende inmatricular la finca sirviéndose de la indicada sentencia como título inmatriculador, cuando no ha sido obtenida en el procedimiento adecuado para ello y cuando el órgano jurisdiccional no ha recibido petición en dicho sentido, por lo que es indudable que siendo título declarativo y acreditativo del dominio de la instante, no reúne, sin embargo, los requisitos formales y materiales precisos para causar una inmatriculación, que precisa de requisitos especiales y surte efectos específicos, como resulta de su especial regulación.

Es por ello, que la sentencia no ordena la inmatriculación de la finca, ni contiene ningún mandato dirigido directamente al Registro de la Propiedad (artículo 40 de la ley Hipotecaria).

En ningún momento se plantearon las consecuencias registrales (inmatriculación) de la finca –artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, y en el presente caso la actora en ningún momento solicitó del juez un pronunciamiento expreso sobre las consecuencias registrales del fallo.

El artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria se ocupa de regular la tramitación del expediente de dominio notarial para la inmatriculación de fincas, aplicable por la remisión que hace el artículo 204.5.º de la Ley Hipotecaria, disponiendo en su regla segunda, apartado b), que el promotor de expediente aportará, entre otros, lo siguientes documentos: «Relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen de los que disponga y sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes. En particular, el nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, así como los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas».

Añade la regla quinta que el notario notificará la solicitud 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.

En el presente caso, el proceso seguido nada ha tenido que ver con la inmatriculación de la finca, de manera que ni la actora solicitó la citación de los titulares de fincas colindantes ni, lógicamente, el juez ordenó la práctica de prueba alguna en tal sentido, por lo que parece que no cabe, entonces, la inmatriculación.

La Ley 13/2015, de 24 de junio, de modificación de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro, modificó sustancialmente la normativa anterior sobre, entre otras materias, la inmatriculación de fincas, incidiendo, como se indica en su preámbulo, en la búsqueda de la concordancia entre Catastro y Registro y en la salvaguarda de los intereses de los colindantes.

En cuanto a esto último, y a la vista de la redacción de, entre otros, los artículos 199, 201, 203 y 204 de la Ley Hipotecaria, ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas Resoluciones (*vid.*, por todas, las de 1 de junio de 2017 y 17 de enero de 2018) que la razón de la intervención de los colindantes en el proceso inmatriculador, o en el de rectificación de los datos descriptivos de una finca inscrita, es evitar que puedan lesionarse sus derechos y evitar asimismo que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación; de ahí que su intervención sea esencial, pues son ellos, los colindantes, los más interesados en que la nueva realidad que se pretende reflejar en el Registro no se haga a costa de sus fondos.

Parece claro, en consecuencia, que la sentencia no es inscribible, por falta de un requisito esencial para la inmatriculación, como lo es la previa notificación a los titulares colindantes.

Por otro lado, es necesario que el título inscribible recoja la causa o título material de la adquisición, sin que puedan inscribirse declaraciones abstractas de dominio o de cualquier otro derecho (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 19 de enero de 1994 y 10 de marzo de 2004).

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 23 de octubre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.