

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

2143 *Resolución de 15 de enero de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Joaquín Conejo Rastrillo, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Olivenza, a inscribir un auto aprobatorio de un expediente de dominio para la inmatriculación de una casa.*

En el recurso interpuesto por don Joaquín Conejo Rastrillo, contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Olivenza (Badajoz), doña Margarita González de la Torre Rodrigo, por la que se deniega la inscripción de un auto aprobatorio de un expediente de dominio para la inmatriculación de una casa.

Hechos**I**

Mediante auto del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Badajoz, de fecha 2 de Junio de 2007, se declaró justificado el dominio de los hermanos doña Dolores, don Manuel y doña Modesta Rastrollo Torres sobre una vivienda en Valverde de Leganés (Badajoz) ordenándose la inscripción a su favor en el Registro de la Propiedad.

II

Presentado testimonio de dicho auto en el Registro de la Propiedad de Olivenza fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Olivenza. En cumplimiento de la normativa vigente (artículo 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes) pongo en su conocimiento que el auto número 872/77, dictado por el Juzgado de Primera Instancia número dos de Badajoz, el día cinco de Julio del año mi siete, que fue presentado en esta oficina a las once horas y cinco minutos del día cuatro de Febrero último, causando el asiento número 872 del tomo 77 del Diario, presenta los siguientes defectos que impiden su inscripción. Hechos: 1. El Juzgado ante el que se ha tramitado el expediente de dominio es incompetente para su tramitación, puesto que ésta corresponde al Juzgado de Primera Instancia del partido judicial en el que radiquen las fincas afectadas o en el que esté situada su parte principal. 2. Por otra parte, no es posible practicar ninguna inmatriculación si no se presenta, junto con el título inmatriculador (sea éste notarial, judicial o administrativo) certificación catastral descriptiva y gráfica, en la que se describe la finca en términos absolutamente coincidentes con la descripción que figura en el título y de la que resulte que está catastrada a nombre del transmitente o del adquirente. 3. Además y al tratarse de una casa, las exigencias impuestas por la legislación urbanística para la registración de las obras nuevas, (licencia de obras y certificado técnico de adecuación, o bien certificado de antigüedad, con acreditación de haber prescrito las acciones para el restablecimiento de la legalidad urbanística) son aplicables a los supuestos de inmatriculación de edificaciones. Por lo tanto, sin el cumplimiento de dichos requisitos, no puede accederse a la inmatriculación solicitada. 4. Por último, no se expresa el estado civil (y, en caso de estar casados, el nombre del cónyuge y régimen económico matrimonial) de las personas a cuyo favor se declara el dominio; ni, en su caso, el carácter privativo o ganancial de las respectivas adquisiciones, ni la participación indivisa que corresponde a cada uno de los adquirentes. Fundamentos de Derecho: 1. Arts. 100, 201 de la Ley Hipotecaria, 100 y 273 de su Reglamento, 52 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 2. Artículos 53 de la Ley 13/1996, de 30 de noviembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, 298 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la D.G.R.N. de 29 de noviembre de 2004 de 5 de enero de 2005, 17 de febrero de 2005, 26 de julio de 2007, 27 de julio de 2005, 28 de julio de 2005, 29 de julio de 2005, 30 de julio de 2005, 20 de

octubre de 2005. 3. Arts. 298 del Reglamento Hipotecario, 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 19 de la Ley 8/2007 del Suelo del 28 de mayo de 2007, y Resoluciones de la D.G.R.N. de 6 julio de 2005, 9 de octubre de 2000, 17 de febrero de 2005 y 22 de julio de 1998. 4. Arts. 9 de la Ley Hipotecaria y 51 y 54 de su Registro. El primero de los defectos apuntados es insubsanable. A los efectos legales pertinentes, se comunica: a) Que los asientos de presentación quedarán prorrogados automáticamente por un plazo de sesenta días, contados desde la recepción de la notificación. b) Que en dicho plazo pueden optar por: 1. Desistir de la inscripción, directamente en este Registro, retirando el documento y firmando la nota de desistimiento. 2. Proceder a la subsanación de los referidos defectos. 3. Solicitar la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. 4. Interponer recurso contra la calificación, en el plazo de un mes desde la fecha de recepción de la notificación, en los términos previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria). 5. Instar la calificación del título ante el Registrador que corresponda según el cuadro de sustituciones, en el plazo de quince días siguientes a la recepción de esta notificación en los términos previstos en los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria). 6. Prestar su consentimiento, en los casos que proceda, a la inscripción parcial, con extensión de nota de calificación en la que se expresen las cláusulas cuya inscripción no se produce, y contra la que cabe interponer el mismo recurso ya mencionado. Asimismo, se pone en su conocimiento que, en el plazo de quince días hábiles desde la presentación, el título se encuentra a su disposición en este Registro. Olivenza, dieciocho de febrero del dos mil ocho. La Registradora. Fdo. Margarita González de la Torre Rodrigo».

III

Contra la anterior nota de calificación, Don Joaquín Conejo Rastrollo, como tutor de su madre incapacitada judicialmente, doña Dolores Rastrollo Torres, interpone recurso, en virtud de escrito de fecha 8 de mayo de 2008, que tuvo entrada en el Registro el día 14 de mayo de 2008, en base a un único argumento y es que la competencia territorial pertenece al Juzgado de Primera Instancia del domicilio del incapaz, en este caso Badajoz, donde se ha tramitado el expediente, y donde ya el Tribunal comprobó los presupuestos procesales de su competencia.

IV

La Registradora emitió informe el día 29 de mayo de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo, manifestando que la prórroga del asiento de presentación como consecuencia de la interposición del recurso había vencido el día 2 de mayo de 2008 y que considera que está interpuesto fuera de plazo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 201 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 58 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; el artículo 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 14 de octubre de 2002, 18 de junio de 2004, 21 de abril y 22 de Julio de 2005, 10 de julio y 9 de diciembre de 2006, 29 de marzo de 2007 y 6 de junio de 2007 (en lo relativo al plazo de interposición de recurso) y las Resoluciones de 31 de diciembre de 1981, 17 de julio de 1989 y 24 de mayo de 2007 (en lo relativo a la competencia territorial).

1. El plazo de interposición del recurso contra la nota de calificación registral es de un mes a contar desde la fecha de la notificación de la calificación (artículo 326 párrafo segundo L.H.). A efectos de la prórroga del asiento de presentación se entenderá como fecha de interposición del recurso la de su entrada en el Registro de la Propiedad cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre (cfr. artículo 327 párrafo cuarto L.H.).

2. En el supuesto de hecho de este expediente el escrito de interposición del recurso, de fecha 8 de mayo de 2008, se presenta en el Registro el 14 de mayo de 2008, siendo así que la fecha de la nota de calificación es del 18 de Febrero, por lo que –según la

registradora– la prórroga del asiento de presentación habría caducado en el momento de la presentación del recurso.

3. Sin embargo, no consta en el expediente la recepción por el interesado (a través de carta con acuse de recibo o forma análoga que acredite su recepción) de la notificación efectuada al interesado, conforme a lo preceptuado por el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común (al que se remite el artículo 322 párrafo segundo L.H.) por lo que no puede entenderse acreditado el transcurso del plazo para la interposición del recurso.

4. Entrando en el fondo, el único defecto que se recurre es el relativo a la competencia del juzgado, por lo que deben entenderse confirmados los demás defectos expresados en la nota de calificación. Entiende el recurrente que ya el Tribunal apreció los presupuestos procesales de su competencia, y que prevalece la competencia del juzgado del domicilio del incapacitado legalmente, en cuya representación se tramitó el expediente de dominio. Frente a ello la registradora sostiene la competencia del juzgado correspondiente al término municipal donde radica la finca objeto del expediente.

5. Dispone el artículo 100 del Reglamento Hipotecario que la calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Respecto de la calificación de la competencia tiene declarado este Centro Directivo (véase resoluciones de 31 de Diciembre de 1981 y 17 de Julio de 1989) que deben distinguirse los siguientes supuestos: a) aquéllos que son apreciables de oficio por el Juez, por estar basados en motivos de orden público y en donde el Juez que ha intervenido es incompetente, o por falta de jurisdicción al estar atribuido el asunto concreto a un Juzgado o Tribunal de diversa índole, o por falta de competencia objetiva al haber tenido lugar el procedimiento ante un Tribunal de la misma jurisdicción pero de distinto grado, o por falta de competencia funcional a que se refiere expresamente el artículo 100 de la Ley Hipotecaria, y que por constituir todos ellos un presupuesto esencial del proceso, su infracción puede provocar la nulidad del acto; y b) aquellos otros supuestos de carácter dispositivo, basados en motivos de orden privado, como son los de competencia territorial donde quepa la sumisión de las partes a un determinado Juzgado, bien expresa, bien tácitamente, y así como en los casos del supuesto primero puede el Registrador no admitir el mandato, si aprecia la existencia de incompetencia por parte del Juez o Tribunal que lo ordenó, en el segundo de los supuestos no cabe esta misma solución, como ha puesto de relieve la doctrina hipotecarista, ya que ello supondría erigir al Registrador en defensor de los intereses de las partes, que estas pueden ejercitar en la forma que estimen más oportuna.

6. Hoy en día, tras la reforma de la ley de Enjuiciamiento Civil, aunque se mantiene como norma general el carácter dispositivo de las normas sobre competencia territorial, se exceptúan de esa disponibilidad las reglas atributivas de competencia territorial a las que la ley atribuya expresamente carácter imperativo (cfr. artículo 54.1 LEC), siendo la falta de competencia territorial apreciable de oficio por el Juez (cfr. artículo 58 LEC).

Por eso este Centro Directivo, en materia de ejecución hipotecaria, ya confirmó la nota denegatoria de una procedimiento de ejecución hipotecaria que no se había seguido ante el juez donde radicaba la finca (Resolución de 24 de Mayo de 2007), cambiando el criterio sostenido –con arreglo a la legislación anterior, en el que cabía sumisión tácita en esta materia– por la Resolución de 31 de Diciembre de 1981, ya que el artículo 684 LEC determina en la actualidad que si los bienes hipotecados fueren inmuebles, la competencia corresponde al Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca y si ésta radicare en más de un partido judicial, lo mismo que si fueren varias y radicaren en diferentes partidos, al Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante, sin que sean aplicables en este caso las normas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en aquella Ley.

7. En materia de tramitación de expedientes de dominio para la reanudación de tracto sucesivo, también existe una norma que establece con carácter imperativo la competencia territorial, sin admitir pactos de sumisión expresa o tácita. En estos casos, el artículo 201 de la Ley Hipotecaria determina que será competente para la tramitación del expediente de dominio, cualquiera que sea el valor de la finca o fincas objeto del mismo, el Juez de Primera Instancia del partido en que radiquen o en que estuviere situada su parte principal.

No cabe por tanto en los expedientes de dominio para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido la sumisión expresa ni tácita al domicilio del incapacitado en cuya representación se haya tramitado el expediente. Al ser norma imperativa, apreciable de oficio, sin que quepa alteración por sumisión expresa o tácita, debe considerarse susceptible también de calificación por parte del Registrador, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su 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, 15 de enero de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.