

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**3293** *Resolución de 14 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Madrid n.º 44, por la que se deniega el traslado de varias fincas al registro de la propiedad de Coslada.*

En el recurso interpuesto por don M. J. S. y don J. P. L. en nombre de la sociedad «Altamira Santander Real Estate, S.A.» contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la propiedad de Madrid número 44, don Pablo Guillermo Durán de la Colina, por la que se deniega el traslado de varias fincas al Registro de la Propiedad de Coslada.

#### Hechos

##### I

Doña C. S. P., en nombre de «Altamira Santander Real Estate, S.A.», presenta el día 19 de julio de 2011 una solicitud de certificación respecto de determinadas fincas registrales con el objeto de su traslado al Registro de la Propiedad de Coslada.

##### II

Presentada la instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 44 fue objeto de nota de calificación de fecha 3 de octubre: «Pablo Guillermo Durán de la Colina, registrador de la propiedad que suscribe, titular del Registro de la Propiedad número 44 de Madrid, previo examen y calificación del documento presentado por doña C. S. P. a las trece horas y ocho minutos del día diecinueve de julio de dos mil once, bajo el asiento número 940 del tomo 60 del Libro Diario y número de entrada 5.831 del año 2011, que corresponde a una instancia en solicitud de información registral en forma de certificación respecto de determinadas fincas que se indican e identifican por referencia a su identificación como fincas registrales con el objeto de su traslado al Registro de la Propiedad de Costada, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento para su ejecución, ha resuelto no expedir la documentación solicitada, al menos respecto del objeto señalado en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Primero: Con fecha diecinueve de julio de dos mil once se firma por doña Cristina S. de la P. una instancia en solicitud de información registral en forma de certificación respecto de siete fincas que aparecen inscritas en este Registro de la Propiedad, identificándose dichas fincas por sus respectivas referencias registrales, con indicación de su número, así como del tomo, libro y folio en que constan inscritas. En dicha instancia se dice expresamente en su punto tercero: «Tercero. Objeto de la certificación solicitada. Traslado de asiento del Registro n.º 44 de Madrid al registro de Coslada». Dicha instancia se presenta en este Registro de la Propiedad el mismo día diecinueve de julio de dos mil once, a las trece horas y ocho minutos, causando el asiento número 940 del tomo 60 del libro diario de presentación de documentos de este Registro de la Propiedad. Segundo: Se acompañan a la instancia los siguientes documentos: Una autorización firmada por los señores don M. S. M. y doña A. J. V., en su condición de delegado de suelo y responsable jurídico de suelo, respectivamente, de la entidad mercantil «Altamira Santander Real Estate, S.A.», para que doña C. S. P. pueda obtener certificados registrales de las fincas que se identifican en la instancia. Dicha autorización no lleva legitimación o reconocimiento de las firmas que contiene ni acreditación de los cargos que ostentan sus firmantes, si bien, por la presentante de la instancia, se ofreció la subsanación de cualquier problema en este sentido. -Fotocopia de una copia autorizada

de una escritura autorizada el día dieciséis de diciembre de dos mil ocho por el notario de Madrid, don Pedro Garrido Chamorro, bajo el número 2.019 de orden de su protocolo, por el que la sociedad antes denominada «Centros de Equipamiento Zona Oeste, S.A.», pasa a denominarse «Altamira Santander Real Estate, S.A.». Por parte de la presentante de la instancia se ofreció la aportación de copia autorizada de dicha escritura. -Fotocopia de copia autorizada de la escritura autorizada el día veintitrés de septiembre de dos mil nueve por el notario de Boadilla del Monte, don Gonzalo Sauca Polanco, bajo el número 3.877 de orden de su protocolo, por el que constan conferidos poderes a don M. S. M. y a doña A. J. V. para poder autorizar a terceras personas para la realización de gestiones ante registros de la propiedad. Por parte de la presentante de la instancia se ofreció la aportación de copia autorizada de dicha escritura. -Fotocopia de una copia simple del acta de manifestaciones autorizada el día dieciocho de abril de dos mil uno por el notario de Madrid, don José Antonio Villaverde Beato, bajo el número 202 de orden de su protocolo, en cuya virtud determinadas personas físicas y jurídicas debidamente representadas al efecto se reconocen respectivamente propietarios de una serie de fincas que se describen en la misma, a los efectos de su inclusión en el ámbito U.N.P 4.04 Ensanche de Coslada, inscritas todas ellas en el registro de la propiedad número 30 de Madrid. A dicha acta se une un plano de situación de dichas fincas. Por parte de la presentante de la instancia se ofreció la aportación de copia autorizada de dicha acta. -Fotocopia de un convenio formalizado entre determinadas personas físicas y jurídicas con el Ilmo. Ayuntamiento de Coslada, en el que, previo reconocimiento de la existencia de una alteración de términos municipales de Costada y Madrid, quienes manifiestan ser los propietarios de unos terrenos que se dice incluidos en el ámbito urbanístico denominado UNP 4.04, que, según indican, ha pasado a integrarse en el término de Coslada, como efecto de la permuta de términos acordada entre Madrid y Coslada, proceden a realizar determinados actos, algunos de ellos, de transcendencia real, respecto de dichos terrenos. Por parte de la presentante de la instancia se ofreció la aportación de original de dicho documento. Se deja constancia expresa de que entre los firmantes del acta de manifestaciones a que se hace referencia en el apartado anterior al presente y el convenio solo hay coincidencia respecto de una persona, de manera que todas las demás solamente aparecen como propietarios de fincas en uno o en otro de los dos documentos, pero no en los dos. -Tres certificaciones catastrales descriptivas y gráficas relativas a tres fincas, cuyo titular catastral es siempre la entidad Altamira Santander Real Estate, S.A, y que, según dichas certificaciones, se encuentran en término municipal de Coslada. De dichas certificaciones catastrales no resulta posible identificar las fincas que constan en ellas con ninguna de las fincas que se identifican bajo sus referencias registrales en la instancia ni en los planos que se aportan acompañando a los otros documentos aportados. Fundamentos de derecho -Artículo 18 de la Ley Hipotecaria. -Artículo 275 de la Ley Hipotecaria. -Artículos 482 y siguientes y 3 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria. -Real Decreto 1721/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, publicado en el BOE de 17 de marzo de 2007. -Real Decreto 398/2000, de 24 de marzo, por el que se modifica la demarcación y capitalidad de determinados Registros de la Propiedad y Mercantiles, publicado en el BOE de 1 de mayo de 2000. -Orden Jus/2385/2007, de 27 de julio, por el que se aclara el apartado 2 de la disposición final segunda y la disposición final tercera del Real Decreto 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, en lo relativo a las competencias asumidas por las Comunidades Autónomas. -Sentencia del Tribunal Constitucional de 30 de marzo de 1989, recaída en conflicto positivo de competencia promovido por la Generalitat de Cataluña, publicada en el BOE de 14 de junio de 1989. -Decreto 179/2002, de 5 de diciembre, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se aprueba la alteración de los términos municipales entre los municipios de Coslada y Madrid, ambos de la provincia de Madrid, publicado en el BOCM de 13 de diciembre de 2002. -Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1999. De

dichos fundamentos de Derecho resulta lo siguiente: Primero.—(...) Segundo. Según el artículo 275 de la Ley Hipotecaria (...). Tercero.—El procedimiento para proceder a la demarcación de los registros de la propiedad lo regula el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria (Reglamento Hipotecario) en su Título XI, en concreto, en su Sección 1 («Demarcación de los Registros»), cuyos artículos 482, 483 y 484 dicen lo siguiente (...). Cuarto.—En uso de sus competencias, a propuesta del Ministerio de Justicia, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros del Gobierno de España, se aprobó el Real Decreto 17212007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, que se publicó en el BOE del día 17 de marzo de 2007. En dicho texto, previa declaración de que «los artículos 275 de la Ley Hipotecaria, 482 y siguientes de su Reglamento, y 14.1 del Reglamento del Registro Mercantil, facultan al Gobierno para acordar el establecimiento de nuevos Registros de la Propiedad y Mercantiles, así como la modificación de los existentes. Según los preceptos indicados, dicha demarcación se podrá realizar en cualquier momento cuando así convenga al interés del servicio público registral. Todo ello en aras de una adecuada y eficiente prestación del mismo», se procedió a la derogación de la disposición final segunda del Real Decreto 398/2000, de 4 de marzo (que había regulado una demarcación anterior de los registros de la propiedad) y a dictar otra disposición final segunda, en la que, después de autorizar «al Ministro de Justicia para dictar las normas que sean necesarias para interpretar y ejecutar el presente Real Decreto y, en especial, lo relativo a fechas de funcionamiento independiente de los Registros y regulación del periodo de transición hasta funcionamiento independiente», se autoriza igualmente en su número 2 a la Dirección General de los Registros y del Notariado para la resolución de las dudas que sobre los límites físicos de la demarcación surjan en su ejecución práctica, la atribución a un Registro determinado de las adscripciones, segregaciones cambios o alteraciones administrativas de términos municipales, o cualesquiera otros problemas relativos a la demarcación que los registradores afectados sometan a consulta». La disposición final tercera del mismo Real Decreto, al regular la revisión de la demarcación registral, dispone: (...). Por su parte, el BOE de 4 de agosto de 2007 publica la Orden JUS/2385/2007, de 27 de julio, del Ministerio de Justicia, por la que se aclara el apartado 2 de la disposición final segunda y la disposición final tercera del Real Decreto 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, en lo relativo a las competencias asumidas por las Comunidades Autónomas. Dicha orden dice textualmente (...). El Real Decreto 172/2007, de 9 de febrero, que es el que regula la última demarcación registral, contiene un anexo que determina la respectiva creación y límites territoriales de cada registro de la propiedad afectado por el mismo, entre ellos, este Registro de la Propiedad número 44 de Madrid, inicialmente denominado registro de la propiedad número 46 de Madrid, pero que, por reordenación de los números de registro contenida en la disposición adicional tercera del mismo texto, es en realidad el Registro de la Propiedad número 44 de Madrid. Su circunscripción territorial la marca el propio anexo del Real Decreto en los siguientes términos: «1. La sección 3ª del Registro de Madrid número 30. 2. La parte del Registro de Madrid número 39 situada al este de la Calle Pío Felipe. 3. La zona del Registro de Madrid número 41 situada al sur de la Carretera M-40». Dicha Sección 3ª del Registro de la Propiedad número 30 de Madrid que ha pasado a pertenecer a la circunscripción territorial del Registro de la Propiedad número 44 de Madrid es en la que figuran inmatriculadas las fincas a que se refiere el presente expediente.—El Tribunal Constitucional tiene declarado que la demarcación registral es competencia del Estado y no de las Comunidades Autónomas, aunque cabría suponer que, previa cesión en tal sentido, alguna Comunidad Autónoma tuviera atribuidas competencias en esta materia, lo que no ocurre con la Comunidad Autónoma de Madrid. La Dirección General de los Registros y del Notariado tuvo ocasión de pronunciarse sobre esta materia en asunto similar al que nos incumbe, cuando al extinguirse un término municipal y pasar a formar parte del término municipal de Barcelona, se resolvió que las fincas que hablan pertenecido al término extinguido y que, por demarcación registral, se

venían inscribiendo en un registro de la propiedad distinto, se siguieran inscribiendo en dicho registro de la propiedad, de fuera de Barcelona, a pesar de encontrarse administrativamente en Barcelona, acordando abordar dicha circunstancia en la demarcación que debiere llevar a cabo el Ministerio de Justicia, y declarando entretanto competentes a los registros que ya lo eran respecto de las fincas inmatriculadas en los mismos. De los hechos y fundamentos de Derecho reseñados resulta lo siguiente: Primero.—La demarcación registral en la Comunidad de Madrid es competencia del Ministerio de Justicia, a través de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Segundo.—Dicha demarcación solamente puede alterarse por vía de Real Decreto y a la misma no le afectan las alteraciones administrativas de las circunscripciones territoriales de los respectivos municipios. Tercera.—De producirse alguna alteración administrativa en las circunscripciones territoriales de los municipios que puedan afectar a las circunscripciones territoriales de los registros de la propiedad, dicha circunstancia será tenida en cuenta de cara a ulteriores modificaciones de estas, vía demarcación registral. Entretanto será competente para tramitar los expedientes relativos a las fincas inscritas en el registro de la propiedad en que se encuentre inmatriculada cada una de las fincas afectadas por tal circunstancia. En este caso, las fincas inmatriculadas en la antigua Sección 3ª del registro de la propiedad número 30 de Madrid deberán seguir su vida registral en el registro de la propiedad número 44 de Madrid, mientras no se modifique la demarcación correspondiente a la circunscripción territorial de los registros de la propiedad afectados. Por todo lo cual y en bajos anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto no expedir la información solicitada, en forma de certificación registral, atendido el objeto señalado en la instancia y notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y a las autoridades autorizantes de los mismos e intervinientes en el expediente (...) sin perjuicio de poder acceder a la información solicitada, siempre que se trate de otro objeto o finalidad. Frente a esta calificación (...) Madrid, a tres de octubre de dos mil once. El Registrador de la propiedad. (Firma ilegible) Fdo.: Pablo Guillermo Durán de la Colina».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don M. J. S. y don J. P. L., en nombre de «Altamira Santander Real Estate, S.A.» interponen recurso en virtud de escrito de fecha 4 de noviembre de 2011. En dicho escrito, alegan que la cuestión nada tiene que ver con la demarcación registral, sino que el artículo 3 del Reglamento Hipotecario, para que se pueda solicitar un traslado de fincas, lo único que exige es que indebidamente una finca figurase inscrita en un Ayuntamiento distinto del que le correspondiere, lo que puede ocurrir por diversos motivos que nada tienen que ver con el hecho de la demarcación. (...) Puede ocurrir, y esto es lo que ha ocurrido en el presente caso, que la alteración que conduce a la inscripción indebida sea consecuencia de la alteración de los límites entre dos Ayuntamientos, caso para el cual el Ministerio de Justicia no tiene ninguna competencia. (...) Empezando por el motivo primero de denegación, nada hay que decir, salvo que no guarda relación con el problema planteado. Nadie discute que la demarcación registral sea competencia del Ministerio de Justicia, pero aquí no se plantea esa cuestión. (...) En el segundo motivo de denegación se dicen dos cosas: a) que la demarcación solamente puede alterarse por vía de Real Decreto, lo cual es cierto, aunque nadie ha pedido que se altere la demarcación registral; y b) que a la demarcación no le afectan las alteraciones administrativas de las circunscripciones territoriales de los respectivos municipios, lo cual no es cierto, porque la alteración de administrativa de la circunscripción de un municipio es competencia propia de la Comunidad Autónoma y a ella deben plegarse todas las autoridades. Máxime, cuando dicha alteración ya se había realizado con anterioridad a la demarcación. Si no se admite lo que aquí se dice resultaría que las alteraciones realizadas por las Comunidades Autónomas, en el marco de sus competencias, obligarían a todos los españoles excepto a los registradores de la Propiedad, quienes tendrían el privilegio de poder mantener sus propias divisiones territoriales por el tiempo necesario hasta que el Ministerio de Justicia hiciese las

oportunas adaptaciones. Y justamente lo que acaba de decirse es lo que propone el señor registrador en el tercer fundamento de su nota de calificación, pues según él si se produce una alteración legal de las circunscripciones territoriales de los municipios, la única consecuencia que producirá en los Registros de la Propiedad es que será tenida en cuenta de cara a ulteriores modificaciones de éstas, vía demarcación registral.

#### IV

El Registrador emitió informe el día 22 de noviembre de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3 y 228 de la Ley Hipotecaria; 3, 483 y 484 del Reglamento Hipotecario; Real Decreto 1721/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles; y Orden del Ministerio de Justicia de 23 de noviembre de 1989 (Boletín Oficial del Estado de 30 de noviembre de 1989).

1. Se debate en este recurso la negativa del registrador a emitir certificación para el traslado de varias fincas de su Registro, Madrid número 44, al Registro de Coslada. Presentada instancia de solicitud de certificaciones, el registrador deniega la emisión de las certificaciones por no estimar suficientemente acreditado el hecho del cambio de municipio y por entender que dicho cambio, para su eficacia en los Registros afectados, debe ser reflejado a través de la oportuna modificación de la demarcación registral.

2. Debe confirmarse la nota de calificación. Como señala la Orden del Ministerio de Justicia de 23 de noviembre de 1989 sobre traslado de asientos motivados por alteraciones territoriales en la demarcación de los Registros de la Propiedad, las alteraciones territoriales de los municipios no afectan inmediatamente a la demarcación registral, sino que es necesaria la revisión de ésta para que aquélla afecte a la competencia de los Registros.

En el caso de que habiéndose revisado la demarcación registral como consecuencia de una alteración por disposición administrativa o por expediente de demarcación registral, quedaran fincas indebidamente situadas en un Registro, es cuando debe procederse al traslado de éstas al Registro competente por el sistema de certificación previsto en dicha Orden.

3. En el supuesto de hecho de este expediente, el recurrente se basa en un Decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid que produjo la alteración de los términos municipales de Coslada y Madrid, de manera que las fincas objeto de la solicitud de certificación a efectos de traslado al Registro de la Propiedad de Coslada, habrían quedado indebidamente situada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 44.

Sin embargo, para que esto sea así, es decir, para que esta alteración del término municipal por disposición administrativa determine el traslado del historial de las fincas registrales de uno a otro Registro, sería preciso que tal alteración fuera incorporada a la revisión de la demarcación registral.

4. Por estas mismas razones tampoco es aplicable aquí el procedimiento de traslado de fincas indebidamente situadas en otro Registro, además de que no consta la autorización de ambos Ayuntamientos al traslado, basándose en la indebida inscripción de la finca en Ayuntamiento o Sección distinta del que correspondiere (cfr. artículo 3 Reglamento Hipotecario).

5. Pese a que las fincas aún pertenezcan al distrito hipotecario del Registro de la Propiedad de Madrid número 44 -en tanto no se reviste la demarcación registral-, no impide que el titular de este Registro pueda abrir un libro nuevo como sección independiente a las fincas aún pertenecientes a su demarcación que han quedado situadas ahora, como consecuencia de la referida alteración administrativa, en el término municipal de Coslada. Así el registrador de Madrid número 44 deberá realizar el traslado

interno a esa nueva Sección del término municipal de Coslada ubicada en su Registro, si se solicita certificación a estos efectos por los interesados.

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