

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 6352** *Resolución de 17 de marzo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Murcia n.º 8, por la que se suspende la expedición de certificación del artículo 22 del Real Decreto 1093/1997 y extensión de la correspondiente nota marginal.*

En el recurso interpuesto por don F. B. A. contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Murcia número 8, don Fructuoso Flores Bernal, por la que se suspende la expedición de certificación del artículo 22 del Real Decreto 1093/1997 y extensión de la correspondiente nota marginal.

Hechos

I

El 27 de noviembre de 2008, el Pleno del Ayuntamiento de Murcia tomó el acuerdo –en el expediente número 0096GE08 de la Sección Jurídica Administrativa de Expropiación– por el que se declara la necesidad de ocupación de una franja de terreno de 405,55 metros cuadrados sobre el terreno conocido como «Carril de los Baeza», para ser destinados como viario público –aprobado el destino por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de abril de 2008–; dicha franja sobre la que recae el expediente de Expropiación, aparece en el Plan especial de Reforma Interior «Carril de los Baeza» como viario público, y considera como titulares, a quienes aparecen con tal carácter en el Catastro don F. B. A. y doña M. G. A.; se hace notificación el 9 de diciembre de 2008 y es recibida por el notificado el 17 de enero de 2009. Mediante instancia suscrita en Murcia el 14 de septiembre de 2011 por don F. B. A. se solicitó la certificación a la que se refiere el artículo 22 del Real Decreto 1093/1997 y la correspondiente extensión de la nota marginal que como consecuencia se produce conforme ese precepto, sobre la finca registral 26.879 de una extensión superficial de 4.743 metros cuadrados; finca de titularidad registral y propiedad de los cónyuges don F. B. A. y doña M. G. A.

II

La referida instancia se presentó en el Registro de la Propiedad número 8 de Murcia el día 14 de septiembre de 2011, y fue objeto de calificación negativa de 30 de septiembre que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Documento: Instancia suscrita en Murcia el 14 de septiembre de 2011 por don F. B. A., en la que solicita certificación conforme al artículo 22 del Real Decreto 1093/97 y la extensión de la correspondiente nota marginal. Se acompaña notificación dirigida a dicho señor por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Murcia, de acuerdo tomado por el Pleno del Ayuntamiento de Murcia el 27-11-2008, con n.º expediente 0096GE08 de Sección Jurídico Administrativa de Expropiación, por el que se declara la necesidad de ocupación de una franja de terreno. Presentación: Asiento 627, Diario 60. Calificada negativamente la citada instancia de conformidad con los artículos 18, 19 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, se suspende la expedición de certificación y la extensión de la nota marginal a que se refiere, por el/los siguiente/s defecto/s subsanable/s, basado en los siguientes hechos y fundamentos jurídicos y calificación: Hechos Se presenta instancia suscrita en Murcia el 14 de septiembre de 2011 por don F. B. A., en la que solicita certificación conforme al artículo 22 del Real Decreto 1093/97 y la extensión de la correspondiente nota marginal, respecto a la finca 26.879 de la que es titular junto con su esposa; y se acompaña notificación de

Acta de Ocupación dirigida a dicho señor por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Murcia, del acuerdo tomado por el Pleno del Ayuntamiento de Murcia el 27-11-2008, con n.º expediente 0096GE08 de Sección Jurídica Administrativa de Expropiación, por el que se declara la necesidad de ocupación de una franja de terreno de 405,55 m² afectado por la expropiación de terrenos con destino a viario local, situado en el denominado "Carril de los Baeza", cuya titularidad corresponde a D. F. B. A. y Doña M. G. A., que carece de plantaciones y edificaciones, de cuya notificación no resulta la descripción de la finca matriz ni sus datos de inscripción en el Registro de la Propiedad. Según el Registro, la finca 26.879 de la sección 6.ª a que se refiere la instancia, se halla en término de Murcia, partido de Puente Tocinos, y le queda un resto de superficie sin determinar de 4.743,00 metros cuadrados, y dentro de su perímetro tiene una casa. De los documentos presentados resulta que la franja de terreno objeto de ocupación tiene 405,55 m² y que carece de plantaciones y edificaciones, no indicándose sus linderos, ni la situación de dicha franja dentro de la finca matriz. De la notificación presentada resulta que el acuerdo por el que se declaró la necesidad de ocupación de la franja de terreno, fue tomado por el Pleno del Ayuntamiento de Murcia en sesión de 27 de noviembre de 2008, y dicha notificación lleva fecha de salida 10 de diciembre de 2008. La referida instancia ha sido suscrita por el titular del dominio de la finca, y dicha instancia y la referida notificación han sido presentados por don P. J. F. E. Fundamentos jurídicos y de calificación. 1) Dado que el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, párrafo 2.º, y concordantes, expresa que el Registrador apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y Reglamento Hipotecario, debe contener la inscripción, y ello es relación con los artículos 9 Ley Hipotecaria, 51 del Reglamento Hipotecario, y 22 del R.D. 1093/97 en el caso que nos ocupa, es necesario que se aclare que la finca matriz de la franja de terreno objeto de ocupación, a que se refiere la notificación del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Murcia, es la finca registral 26.879 a que se refiere la instancia, debido a que en dicha notificación no se ha descrito tal finca matriz (con los requisitos de los artículos 9-1 Ley Hipotecaria y 51-1,2,3 y 4 de su Reglamento), ni se ha identificado siquiera por su número de finca registral. 2) Dado que el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, párrafo 2.º, y concordantes, expresa que el Registrador apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y Reglamento Hipotecario, debe contener la inscripción, y ello en relación con los artículos 9 Ley Hipotecaria, 51 del Reglamento Hipotecario, y 22 del R.D. 1093/97, en el caso que nos ocupa, por no haberse descrito en la referida notificación del Acta la franja de terreno objeto de ocupación con sus linderos y la situación de dicha franja dentro de la finca matriz, es necesario que se subsane el Acta de Ocupación en cuanto a tales extremos. 3) Dado que el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, párrafo 2.º, y concordantes, expresa que el Registrador apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y Reglamento Hipotecario, debe contener la inscripción, y ello en relación con el artículo 22 del R.D. 1093/97, en el caso que nos ocupa, debido a que la documentación que motiva la presente no ha sido presentada por la Administración (Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Murcia), sino por el titular de la finca matriz del terreno a expropiar, y dado el tiempo transcurrido desde que se tomó el acuerdo de la declaración de la necesidad de ocupación del terreno, debe acreditarse que el expediente de expropiación se halla actualmente vigente o bien si ha sufrido alguna modificación en virtud de algún otro acuerdo o documento posterior (que habrá de presentarse también, en su caso). Por dichos defectos, subsanables, se suspende la expedición de certificación y la extensión de la nota marginal a que se refieren los documentos que motivan la presente. Nota: Queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación de la calificación, lo que constará por nota marginal a dicho asiento, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...). Murcia, a 30 de septiembre de 2011. El Registrador (Firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador). Fdo. Fructuoso Flores Bernal.»

III

El 11 de noviembre de 2011, se solicitó calificación sustitutoria que correspondió a la registradora de la Propiedad de Cieza número 2, doña Juana María Nieto Fernández-Pacheco, que tras obtener a petición suya el historial registral de la finca 26.879 con fecha 17 de noviembre, confirmó la calificación del registrador sustituido con fecha 28 de noviembre de 2011, en base a los mismos hechos y fundamentos de Derecho que en la misma se contienen.

IV

En escrito fechado el día 9 de enero de 2012, don F. B. A. interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: «Primera.—Que cuando fue solicitado tal petición antes manifestada no existía ningún impedimento para realizarlo, solo hay que mirar la fecha de presentación y la respuesta del Ayuntamiento de Murcia, que inicio dicho expediente de expropiación, que después modifíco a voluntad propia, y que todavía no es firme dicha resolución del acuerdo plenario de dicha Corporación Municipal, celebrado el pasado día 29 de septiembre del año 2011, por el cual se dejaba sin efecto dicho expediente de expropiación. Ante esta motivación, dicha resolución administrativa, está recurrida ante la tutela del Estado de Derecho en su Administración de Justicia, y por tanto ha conocido el Juzgado de lo Contencioso núm. 2 de Murcia, inicialmente bajo el número 733/2011. Segunda.—Que por esta parte, se presento notificación por el Pleno del Ayuntamiento de Murcia, de fecha 27 de noviembre del año 2008, llevando fecha de salida 10 de diciembre del año 2008, sobre la necesidad de ocupación de la franja de terreno, concretada en 405,55 m², su publicación en diario oficial en el BORM de fecha 05/08/2008, así como informe elaborado por el Servicio de Gestión del Ayuntamiento de Murcia de fecha 06/06/2008 que incluye plano de la franja de terreno a expropiar. Se alega por este Registro, de que no se identifica dicha ocupación de terreno sobre la expropiación de terreno. Existe un linde natural que es el propio carril, que consta en el propio asiento registral, y de la propia resolución que aporta el Ayuntamiento de Murcia, a través de su Gerencia de Urbanismo, con fecha 19 de octubre del año 2011, (es decir quince días después de presentar nuestra solicitud al registro, se aprueba el pleno municipal dejar sin efecto el expediente de expropiación forzosa, en el carril de los Baeza por considerarlo como carril tradicional de uso público), aunque se encuentra bajo jurisdicción y tutela judicial, por la vía Contencioso Administrativa. Es obvio, que el informe dando traslado a dicho Registro por parte de la Gerencia de Urbanismo, su fecha de salida es de 19 de octubre del año 2011, se presenta en el Registro el día 28 de octubre del año 2011. En la que manifiesta que la Gerencia Regional de Catastro, con fecha 24 de junio del año 2009, considero dicho carril de los Baeza como público, sin consentimiento o aprobación de quien ostenta su legítimo derecho de propiedad con su asiento registral integro, que es ese peticionario, como documento publico y notorio. Es obvio, que debe anotarse dicho expediente de expropiación forzosa, sin perjuicio de lo que haya resuelto de forma unilateral el Ayuntamiento, invadiendo derechos de propiedad privada, como público, sin respaldo de ninguna sentencia que manifieste tal derecho como público, solo existe una declaración individual, sin consenso de su titular registral, por lo que me amparo en mi derecho de propiedad privada, que ahora se deberá discutir o cuestionar en base a derecho ante la tutela judicial. Es obvio, que tanto el Registro de la Propiedad de Murcia número 8, que remitió dichos documentos al registrador sustituto, así como el (sustituto) Registro de la Propiedad de Cieza número 2, han tenido en cuenta documentos no presentados por esta parte para realizar su calificación, y de fecha muy posterior a la fecha de nuestra solicitud, y resulta contradictorio que los impedimentos que llevan a calificar negativamente mi solicitud no hayan sido aplicados a la resolución presentada por la Gerencia de Urbanismo en el Registro de la Propiedad número 8 (sic). Hasta que no haya una sentencia que declare esta propiedad la finca registral núm. 26879, del Registro de la Propiedad de Murcia número 8, Tomo 3142, libro 339 folio 18, debe ser propiedad privada; no puede un Ayuntamiento en un Pleno, apropiarse de una propiedad privada (que reconocía inicialmente del propio titular

registral, y que después con posterioridad de dos años reconoce en Pleno que es propiedad pública, el propio expediente de expropiación forzosa de 405,55 metros cuadrados, máxime cuando no es firme y esta parte peticionante ha recurrido ante la jurisdicción contenciosa administrativa y bajo total tutela judicial. El registrador debe anotar marginalmente dicho expediente de expropiación según la notificación que coincide con la finca registral, en la que declara que dicho Carril de los Baeza, de 405,55 m², vuelve a lindar por su lado oeste como vial público. Y solo cuando se obtenga una sentencia declarativa de derechos de propiedad (pública o privada), de momento esta parte tiene la seguridad legítima del registro público de la propiedad privada, en su asiento registral, y en base a esta seguridad registral, debe anotarse dicho expediente de expropiación forzosa,...tal como viene en la notificación, sin entrar a discutir su contenido, por cuanto que se define identificación del lugar, y metros cuadrados a expropiar..., en el acta de ocupación necesaria o forzosa. No obstante, acompaño a parte del acuerdo plenario antes expuesto y facilitado por el Ayuntamiento de Murcia, como ente administrativo actuante a través de la Gerencia de Urbanismo del expediente de expropiación forzosa, donde recoge de forma unilateral anular la incorporación del Carril de los Baeza como propiedad privada, dejándolo otra vez como vial público; fotocopia adjunto del recurso contencioso administrativo presentado por esta parte contra dicho acuerdo municipal, y que ha correspondido ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo núm. 2 de Murcia, por lo tanto no existe ninguna resolución judicial alguna que reconozca dicho "Carril de los Baeza", como de titularidad pública, y si en cambio tengo a mi favor, la inscripción registral de dicho "Carril de los Baeza", como de mi propiedad privada, que es lo que demando a dicho Registro.»

V

Mediante escrito con fecha de 23 de enero de 2012, el registrador de la Propiedad emitió el informe correspondiente y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 27 del mismo mes).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, de la Ley Hipotecaria; 51 y 98 del Reglamento Hipotecario; y 22 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

1. Como cuestión previa, hay que hacer constar que para la resolución de este expediente, solo se han de tener en cuenta los documentos presentados en el Registro de la Propiedad, junto con la instancia en la que se plasma la solicitud de la certificación objeto del citado expediente y la práctica de la nota marginal correspondiente, que son los que dieron lugar a la calificación negativa; los otros documentos y acontecimientos que el recurrente relata en su escrito de recurso, no fueron presentados para la calificación, e incluso alguno de ellos es de fecha posterior a la misma, por lo que no se tienen en consideración; por otra parte, las cuestiones del expediente que están pendientes de procedimientos judiciales, no han de ser objeto de las resoluciones de este Centro Directivo; menciona el recurrente un procedimiento contencioso administrativo que está pendiente de resolución, y que no afecta en este caso a la calificación del registrador.

2. Debe decidirse en este expediente si se puede expedir la certificación a la que se refiere el artículo 22 del Real Decreto 1093/1997 en el caso de un expediente de Expropiación, concurriendo en la instancia de solicitud las circunstancias siguientes: que de la notificación del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, no resulta cuál sea la finca registral, ni se describe de forma clara y suficiente que permita identificarla con la que aparece en el Registro, que será la finca matriz sobre la que se ha de practicar la segregación de la franja de terreno objeto de la ocupación a que se refiere la instancia, ya que en la notificación no se ha descrito tal finca matriz en los términos exigidos por la Ley Hipotecaria y su Reglamento; tampoco se ha descrito en la citada notificación del acta de ocupación, la franja de terreno objeto de la

ocupación por referencia a sus linderos, ni la situación de la franja dentro de la finca matriz; la solicitud es realizada por el particular titular de la finca sobre la que ha de segregarse la franja de terreno –no ha sido presentada por la Administración, Gerencia de Urbanismo–, por lo que al mediar un largo tiempo entre el Acuerdo de la necesidad de ocupación y la fecha de presentación de la solicitud de la certificación y nota marginal correspondiente, no existe certeza de la vigencia del expediente de Expropiación, así como que no ha sido modificado por acuerdo posterior. Es cierto que el recurrente identifica su finca registralmente en el escrito de recurso, pero no en la instancia ni en la documentación del acta de ocupación, que son los documentos que se someten a calificación.

3. La exigencia del cumplimiento de determinados requisitos para la identificación de la finca y la individualización de la parte expropiada, lleva a confirmar la calificación que hace el registrador sobre la necesidad de la descripción por sus linderos, de esa franja de terreno que se va a expropiar; así como la ubicación de la citada franja dentro del terreno sobre el que se va a practicar la segregación; pero aún más, la identificación de la finca objeto del expediente es necesaria, no solo por unos datos catastrales, que pudieran no corresponder a la finca registral sino a otra, sino por los registrales y descriptivos que se determinan en orden a la observancia del principio de folio real y registral conforme los artículos 51 y 98 del Reglamento Hipotecario. El Registro de la Propiedad, para cumplir su finalidad de proteger y publicar las titularidades inmobiliarias, ha de partir, obviamente, y como presupuesto previo, de la identificación de las fincas registrales que son objeto de tales derechos. Así lo exige el principio de especialidad, y el folio real, que impone la identificación de la finca para la práctica de inscripciones en el Registro de la Propiedad. Identificación que ha de resultar del documento inscribible, en este caso, el documento administrativo, como exige el registrador, pues el artículo 22 del Real decreto 1093/1997 establece que «1. Cuando la Administración tenga conocimiento de que la expropiación afecta a fincas inscritas, solicitará certificación por la que se acredite el dominio y cargas de las mismas. Dicha certificación también podrá ser solicitada por el titular registral, justificando que se encuentra iniciado el oportuno expediente, bien por referencia a su publicidad en periódicos oficiales, bien acompañando los documentos administrativos necesarios. 2. La expedición de dicha certificación se hará constar por nota marginal, expresando su fecha y el procedimiento de que se trate, pudiendo indicarse también en la misma, simultánea o posteriormente, que se ha optado por la aplicación del procedimiento de tasación conjunta. Dicha nota marginal se cancelará por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente».

La finalidad de esta nota marginal es la de dar publicidad a la existencia del expediente expropiatorio, de forma que, conforme al apartado 5 del artículo 32 del Reglamento Hipotecario, «El dominio y las cargas, gravámenes, derechos reales y limitaciones de toda clase, inscritos con posterioridad a la fecha de la nota marginal a que se refiere este artículo, se cancelarán al practicarse la inscripción a favor del expropiante o beneficiario y en virtud del mismo título, aunque los interesados no hayan sido parte en el expediente, para cuya cancelación bastará su expresión genérica», lo que en caso de expropiaciones parciales requiere que ya en el momento de la práctica de dicha nota marginal de expedición de la correspondiente certificación quede perfectamente delimitada la parte de finca expropiada, con su indicación de su situación, cabida y linderos, que es lo que acertadamente pide el registrador.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 17 de marzo de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.