

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11062 *Resolución de 19 de septiembre de 2013, 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 Telde n.º 3, por la que se suspende la cancelación de una nota marginal de incoación de procedimiento administrativo para la recuperación de finca registral.*

En el recurso interpuesto por don M. J. D. G., en nombre y representación de la entidad mercantil «Jora Las Palmas, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Telde número 3, don Rafael Robledo González, por la que se suspende la cancelación de una nota marginal de incoación de procedimiento administrativo para la recuperación de la finca registral número 96.064 de Telde.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don M. J. D. G., en nombre y representación de la entidad «Jora Las Palmas, S.L.», el día 21 de mayo de 2013, se solicita la cancelación de una nota marginal extendida al margen de la finca registral número 96.064 del término municipal de Telde, alegando que la «señalada nota de afección» (sic) es contraria a Derecho y lesiva a los intereses de la citada entidad, dueña de la finca.

II

Presentada la citada instancia en el Registro de la Propiedad de Telde número 3, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad Telde Tres En contestación a su escrito de fecha 21 de mayo de 2013 que tuvo entrada en este Registro el mismo día, causando el asiento 1556 del Diario 85, se le comunica que no se puede proceder a practicar la cancelación solicitada por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: - El día 29 de septiembre de 2010 se inmatriculó a favor de la entidad Jora Las Palmas, S.L., bajo el número 96064, una finca urbana de 8713 metros cuadrados, con referencia catastral 7968305DS5976N0001TQ y la siguiente descripción: «Urbana: Solar antes Rústica trozada de tierra de labradía y terreno de arrifes incultivable, según el título de propiedad, situado donde dicen 'C. L. P.', conocido por 'E. L. M.' o de 'L. H.', actualmente calle (...) sin número de gobierno, en el término municipal de Telde. Ocupa una superficie de ocho mil setecientos trece metros cuadrados. Linda: al Sur, con calle (...) y calle (...) al Poniente, con calle (...) al Norte, con calle (...) y al Naciente, con naves agrícolas de don S. N. G. y calle (...) Referencia catastral: 7968305DS5976N0001TQ.» - El día 13 de marzo de 2012, se presentó en este Registro un certificado expedido por el Secretario de Ayuntamiento de Telde de fecha 6 de marzo de 2012, acreditativo de haberse acordado por el pleno del Ayuntamiento de esa misma fecha la incoación de un procedimiento administrativo para la recuperación del dominio de la finca referida, por existir indicios de usurpación. En cumplimiento de ese acuerdo se extendió nota marginal el 14 de marzo de 2012 para hacer constar de la iniciación de dicho procedimiento. Fundamentos de Derecho: La nota marginal extendida obedece a lo dispuesto en los arts. 41 ss de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que atribuyen especiales prerrogativas a la Administración, en este caso municipal, para la protección de su patrimonio. Conforme a lo anterior, el art. 42, que es el realmente aplicado en la extensión de la nota, permite instar medidas cautelares tendentes a asegurar la eficacia del acto que en su día pudiera dictarse. La nota marginal

extendida impide que puedan los posibles adquirentes de la finca ignorar la existencia del procedimiento administrativo iniciado y gozar de la protección que el art. 34 de la Ley Hipotecaria dispensa. En la medida en que el asiento de nota marginal extendido está bajo la salvaguarda de los Tribunales (art. 1.3 LH), para proceder a su cancelación deberá mediar la correspondiente solicitud por parte de la Administración actuante, en caso de que el procedimiento administrativo hubiera decaído, o resolución judicial dictada en un procedimiento iniciado a tal efecto. Contra esta calificación (...) Telde a seis de junio del año dos mil trece El Registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. Rafael Robledo González».

III

Contra la anterior nota de calificación, se interpuso recurso mediante escrito suscrito por don M. J. D. G., en nombre y representación de la entidad mercantil «Jora Las Palmas, S.L.», presentado en el Registro General de la Delegación de Gobierno de Canarias el día 19 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia al día siguiente, en el que resumidamente alega: Que el día 13 de marzo de 2012 se presentó en el Registro de la Propiedad de Telde número 3 un certificado expedido por el secretario del Ayuntamiento de dicho municipio, acreditativo de haberse incoado por el Pleno del Ayuntamiento, en fecha 6 de marzo de 2012, la incoación de un procedimiento administrativo para la recuperación del dominio de la finca registral número 96.064; Que, en cumplimiento de dicho acuerdo, por el registrador se extendió nota marginal en la que se refleja la constancia de la citada incoación; Que la citada nota de afección es contraria a Derecho y lesiva a los intereses de la entidad recurrente, dueña de la finca. Que el registrador suspende la cancelación obviando los fundamentos expuestos en la solicitud de 21 de mayo de 2013; Que, como ya se hizo constar en la instancia antedicha, la extensión de la nota marginal no se comprende en los supuestos de anotación preventiva regulados en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria; y, Que el artículo 55 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas distingue entre bienes demaniales y patrimoniales, y siendo la finca un bien patrimonial y habiendo transcurrido el plazo señalado en dicho artículo para recuperar los bienes en vía administrativa, el Ayuntamiento debería haber ejercitado las acciones correspondientes ante los órganos de la jurisdicción civil.

IV

El registrador emitió su informe, con fecha 10 de julio de 2013, en el que defiende la procedencia de la nota marginal practicada en su día, manteniendo su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Mediante diligencia de mejor proveer de fecha 20 de agosto de 2013, por esta Dirección General se requirió al registrador, como impulsor del procedimiento, para que aportase el título calificado que inicialmente no había sido remitido. Cumplimentada dicha diligencia, el título tuvo su entrada en este Centro Directivo el día 30 de agosto de 2013.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 19 bis, 38, 40, 66 y 82 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1970, 7 de marzo de 1988, 7 de noviembre de 1991, 3 de marzo y 18 de junio de 1993, 26 de agosto y 23 de noviembre de 1998, 17 de enero de 2001, 11 de noviembre de 2002, 8 de febrero de 2004, 2 de enero y 5 de marzo de 2005, 5 de mayo de 2009, 3 de marzo y 2 de noviembre de 2011, 17 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 7 de julio, 4 de septiembre y 19 de octubre de 2012 y 18 de enero, 19 de abril, 8 de mayo y 2 de julio de 2013.

1. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de la procedencia o no de la práctica de la nota marginal cuya cancelación se pretende, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

2. A la luz de esta doctrina, es claro que el recurso no puede prosperar pues, practicada la nota marginal ordenada por la autoridad administrativa, se halla bajo salvaguardia judicial y no es posible, en el estrecho y concreto ámbito de este expediente, revisar como se pretende la legalidad en la práctica de dicho asiento.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 19 de septiembre de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.