

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12497 *Resolución de 5 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la inmatriculación practicada por el registrador de la propiedad de Padrón de una finca registral en dicho registro.*

En el recurso interpuesto por don F. J. P. P., abogado, en nombre y representación del Concello de Padrón, contra la inmatriculación practicada por el registrador de la Propiedad de Padrón, don Luis Antonio Gallego Fernández, de una finca registral en dicho Registro a su cargo.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada el día 12 de enero de 2021 por la notaría de Padrón, doña Cristina Mosquera Criado, con el número 24 de protocolo, acompañada, como título previo, de escritura de partición de herencia de don A. C. I. –fallecido el día 10 de marzo de 2002–, autorizada el día 25 de mayo de 2012 por notario de Padrón, don Nelson Rodicio Rodicio, con el número 199 de protocolo, se inmatriculó 7/45 partes indivisas del pleno dominio y 2/45 partes indivisas de la nuda propiedad de la finca con referencia catastral 2231412NH3323S0001AK, a favor de don R. A. C. L.

Y mediante escritura de pacto de mejora autorizada el día 12 de enero de 2021 por la notaría de Padrón, doña Cristina Mosquera Criado, con el número 25 de protocolo, acompañada, como títulos previos, de escritura de compraventa autorizada el día 29 de agosto de 2003 por notario de Rianxo, don Francisco Javier Pérez-Taberner Olivera, como sustituto del notario de Padrón, don Francisco León Gómez, con el número 2.008 de protocolo, junto con escritura de rectificación autorizada el día 25 de mayo de 2012 por el notario de Padrón, don Nelson Rodicio Rodicio, con el número 200 de protocolo, se inmatriculó 2/5 partes indivisas del pleno dominio de la finca con referencia catastral 2231405NH3323S0001ZK, a favor de don R. A. C. L.

II

Contra dichas inmatriculaciones, don F. J. P. P., abogado, en nombre y representación del Concello de Padrón, interpuso recurso el día 8 de abril de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.–Que en febrero de 2021 tuvo entrada en el Registro del Concello de Padrón las siguientes comunicaciones remitidas por el Registro de la Propiedad de Padrón: (...)

Segundo.–Que dicha inmatriculación contraviene lo dispuesto en la Ley Hipotecaria y en lo prevenido en el propio artículo 205 de la misma, pues en el presente caso no se dan los presupuestos necesarios para efectuar la misma, en tanto que sobre la finca descrita existe una declaración de consta declaración de titularidad [sic] pública de la misma [sic] por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de abril de 2007. Dicho acuerdo es conforme a derecho tal como se desprende de la sentencia de fecha 29 de septiembre de 2011, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Galicia, Sala de lo Contencioso Administrativo [sic], Sección 2, en el procedimiento Recurso de Apelación 4076/2011.

Tal como consta en el fallo de la sentencia referida:

Fallamos

Estimar en parte el recurso de apelación que formula el representante procesal del Ayuntamiento de Padrón frente a la sentencia de 03.11.10 del titular del Juzgado de lo Contencioso-administrativo número Dos de Santiago de Compostela, que revocamos, al tiempo que desestimamos la demanda formulada por la representación procesal de don R. R. B. y declaramos conforme a derecho el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 20.04.07, que declaró la titularidad pública de la (...) No hacemos condena en costas.

Esta sentencia es firme y contra ella no cabe formular recurso alguno (...)

En A Coruña, a trece de Octubre de 20211.

En fecha 29.09.2011 el TSJ de Galicia, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.^a, dictó la sentencia 00879/2011 por la que se declaró conforme a derecho el acuerdo de la Junta General Local de 20/04/2007 que declaró la titularidad pública de la finca (...)

Dicha sentencia revocó la dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número dos de Santiago de Compostela que estimó en sentencia de 03.11.2010 el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representante procesal de don R. R. B. contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Padrón de 20.04.2007, que declaró la titularidad pública de la (...) y en consecuencia anula tal acuerdo

La sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia establece que “debe reiterarse que los antecedentes y la extensa instrucción del procedimiento (donde se aportaron numerosos testimonios y pruebas documentales y periciales), revelaba, no la certeza, pero sí la existencia de indicios serios de demanialidad del espacio controvertido, lo que dio lugar al decreto de la alcaldía de 13.07.05 que ordenó iniciar el procedimiento, fundado en la información que ofrecía el catastro y en la existencia de indicios que luego se ratificarían y consolidarían, a lo que siguió la tramitación del procedimiento de investigación por el cauce ordenado en los artículos 46 a 53 del RBCL, con la publicación del acuerdo de incoación, el traslado a las administraciones estatal y autonómica, el ofrecimiento de alegaciones, la práctica de la prueba, la audiencia final y la adopción del acuerdo corporativo que finalizó por declarar la demanialidad de la (...) y su posterior incorporación al inventario de bienes y derechos municipales”

Añade que: “se siguió el procedimiento reglamentario, con la práctica de la prueba que se tuvo a bien”.

Y finalmente el fallo dispone que: “(...) y declaramos conforme a derecho el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 20/04/2007, que declaró la titularidad pública de la (...)”. (...)

Tercero.—El solicitante de la inmatriculación a fecha de otorgamiento de la escritura de Pacto de Mejora no solo era concededor de la declaración de demanialidad pública, sino que además mantiene un proceso judicial pendiente de sentencia firme en la que discute la posesión de la finca sobre la que solicitó la inmatriculación.

Así consta el procedimiento Jvo Juicio Verbal (reclamac. posesión 250.1.4) 0000019/2019, seguido ante el Xdo. 1.^a Inst. e Instrucción N.º 2 de Padrón, N.I.G.: 15065 41 1 2019 0000040.

En el mismo se dictó sentencia en primera instancia, recurrida por el Concello de Padrón y que se encuentra pendiente de resolución.

Como se desprende de la contestación a la demanda y del recurso de apelación del Concello de Padrón el presunto titular registral no es ni propietario (cuestión no objeto del procedimiento referido) ni lo principal en dicho procedimiento, no ostenta la posesión [sic] de la finca que describe.

Además, la finca descrita no se corresponde con la totalidad de la finca declarada bien público municipal, pues realmente se trata de dos fincas que actualmente forman dos fincas catastrales una la referida por el actor cuya referencial catastral es 2231412NH3323S0001AK (...) y la finca colindante en la que está ubicada (...) con

referencia catastral: 15066A048005740000ZW (de ahí el nombre popular de (...)) y la existencia del referido palco).

Cuarto.—El artículo 205 de la Ley Hipotecaria dispone que si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

En el presente caso las dudas no solo son palmarias, sino que además se fundan en títulos de adquisición que no permiten verificar fehacientemente la titularidad real de la finca objeto de solicitud e inmatriculación. Así se puede comprobar cotejando la escritura de pacto de mejora con la declaración de bien público adoptada en el año 2007 por el Concello de Padrón, en un expediente en el que fueron partes además las personas de las que dice derivar su derecho dominical el solicitante de la inscripción practicada.

Por ello entendemos que existen no solo dudas sobre la titularidad, sino evidencias consistentes de que la misma le corresponde a la administración pública local, el Concello de Padrón, y que además la declaración de bien público ha sido ratificada y declarada conforme por los tribunales de justicia, que como ya hemos indicado han convalidado no solo el expediente administrativo, sino que validan su contenido.

Por ello consideramos que no resulta procedente la inmatriculación en virtud del referido artículo 205 de la Ley Hipotecaria por no cumplirse los requisitos al existir dudas evidentes sobre la coincidencia con fincas de dominio público.»

III

El registrador de la Propiedad de Padrón emitió informe en el que señalaba que el recurso sólo está previsto para los supuestos de suspensión o denegación de las operaciones registrales solicitadas, pero no —como ocurre en este caso— en que la calificación ha sido positiva y se ha practicado la inmatriculación de la finca solicitada.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 1, 19 bis, 38, 40, 66, 82, 203, 206, 207 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de marzo y 24 de noviembre de 2014, 12 de junio de 2017, 18 de abril de 2018 y 25 de abril y 22 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de febrero y 12 de noviembre de 2020.

1. Se discute en el presente expediente si es posible interponer recurso contra la inmatriculación de una finca ya practicada en el Registro de la Propiedad y en consecuencia si es posible, a la vista de las alegaciones efectuadas por el recurrente, anular dicha inmatriculación.

2. Respecto de tal cuestión debe reiterarse la doctrina emanada por este Centro Directivo en relación con el objeto del recurso y si, en su caso, podría extenderse a asientos ya practicados.

Los términos del recurso presentado obligan a este Centro Directivo a precisar nuevamente cuál es la finalidad y el objeto del denominado recurso contra la calificación del registrador, previsto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Es continua doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (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 negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la procedencia o no de una inmatriculación ya practicada.

3. 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).

4. A la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en su práctica ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

De acuerdo con el primer párrafo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, «si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica» y según el tercer párrafo del mismo artículo «si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley».

Es indudable que, con base en lo expuesto, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

En este mismo sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

5. De acuerdo con el último párrafo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual se ha llevado a cabo la inmatriculación que se pretende impugnar en este caso, «en caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203». Lo anterior demuestra que la publicación del edicto se lleva a cabo una vez que ya se ha practicado la inmatriculación de la finca, con la consiguiente inscripción primera de dominio, previa la correspondiente calificación positiva del registrador.

Este Centro Directivo considera conveniente señalar:

– Que, como ya se ha indicado, la interposición del recurso ante este Centro Directivo no es el medio adecuado para manifestar la oposición a una inmatriculación ya practicada.

– Que si el ahora recurrente considera que la inmatriculación practicada es incorrecta y resulta lesionado por ella, puede promover la rectificación del Registro conforme al artículo 40 de la misma ley, el cual establece que «cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio».

– Que, en relación a los procedimientos judiciales planteados por el Concello de Padrón y como señala el registrador en su informe, presentados al Registro parcialmente y por fotocopia, no son suficientes para rectificar el Registro, ya que por un lado, el contenido del fallo de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia que se inserta en el recurso únicamente resuelve, que la tramitación del procedimiento administrativo que se siguió y culminó con el acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal fue correcta o ajustada a Derecho, pero ello no implica que el órgano judicial haya resuelto que la titularidad de la finca, a la que se refería el recurso planteado, efectivamente corresponde al Ayuntamiento, es decir, no se trata de una sentencia declarativa en el sentido previsto en los artículos 38.2, 40.d) o 82.1.º de la Ley Hipotecaria antes expuestos ni, tampoco, en el sentido del artículo 204.5.º de la Ley Hipotecaria para la inmatriculación de fincas y por otro lado, se hace mención –sin aportar documentación– de un procedimiento judicial en curso sobre posesión de la finca que se sigue en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Padrón con el número 19/2019 en el que, según se dice, se dictó una primera sentencia desfavorable al Ayuntamiento pero que, no obstante, ha sido recurrida por éste, estando pendiente de resolución.

En todo caso, la eventual resolución favorable al Ayuntamiento que pueda dictarse en este procedimiento no podría acceder al Registro de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 5 de julio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.