

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7078 *Resolución de 30 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 2, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto recaído en expediente de dominio para la inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por don P. L. L. L., abogado, en nombre y representación de don E. R. C. y doña C. R. C., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto recaído en expediente de dominio para la inmatriculación.

Hechos

I

Mediante auto, de fecha 23 de enero de 2018, dictado por don Óscar Alcalá Mata, magistrado-juez del Juzgado Mixto número 5 de Chiclana de la Frontera, en el procedimiento de expediente de dominio número 595/2013, se acordó declarar tener por acreditado el dominio de don E. R. C. y doña C. R. C. en cuanto a una finca rústica sita en el término municipal de Chiclana de la Frontera y que se procediera a la inmatriculación de la misma.

II

Presentado testimonio dicho auto en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

Calificación registral correspondiente al testimonio librado el día 22 de mayo de 2018 por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado Mixto número Cinco de Chiclana de la Frontera, doña I. R. L., comprensivo del Auto dictado con fecha 23 de enero de 2018 por el Juez de dicho Juzgado don Óscar Alcalá Mata, dimanante del procedimiento de expediente de dominio, inmatriculación 595/2013.

Hechos:

Primero. Con fecha cuatro de Julio del año dos mil dieciocho, bajo el asiento 1600 del tomo 208 del Diario, se ha presentado en este Registro de la Propiedad el testimonio del indicado Auto por el que se declara acreditado el dominio y ha lugar a la inmatriculación a favor de don E. R. C. y doña C. R. C., de una parcela de terreno, marcada con el número 214, sita en la Urbanización (...), de dos mil cuatrocientos veintisiete metros cuadrados, conteniendo en su interior vivienda, garaje y piscina.

Segundo. Calificado registralmente dentro de los límites previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, se ha observado la existencia de los siguientes defecto que impide su despacho:

«1.º No consta la firmeza del Auto.

2.º No se consignan las circunstancias personales de los promoventes, que deben reflejarse en el asiento registral, en especial su régimen económico matrimonial y el carácter de la adquisición.

3.º No se acompaña Certificación Catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con el expediente de dominio.

4.º Del testimonio resulta que se ha citado a los interesados por medio de "edictos publicados en el Ayuntamiento de Conil de la Frontera...", perteneciendo la finca al término municipal de Chiclana de la Frontera, y además no consta que se haya realizado la publicación en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia, lo cual resulta necesario si fuese el valor de la finca superior a los 300 euros.

5.º De la búsqueda realizada en los libros de este Registro, resulta que la finca de la que se solicita la inscripción forma parte (debe formar parte) de la que figura inscrita bajo el número 286 (finca que comprendía todo el «(...)»), inscrita a nombre de don F. L. D. I., con DNI (...), con una superficie de siete mil trescientos treinta y dos metros cuadrados. Así consta, además, en la certificación expedida por este Registro a tal fin, que se acompaña al testimonio presentado.

6.º Por lo que respecta a la inscripción de las edificaciones existentes en la finca, es necesario para el acceso de las mismas al Registro el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 45 al 55 del Real Decreto 1093/1997, 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.»

Fundamentos de Derecho:

I. El fundamento jurídico del defecto apuntado bajo el número 1.º del hecho segundo, se encuentra en la necesidad de firmeza de las resoluciones judiciales que provocan inscripciones en el Registro de la Propiedad recogida en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 524-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Particularmente, en materia de expediente de dominio dispone el artículo 283 del Reglamento Hipotecario: «Declarado justificado el dominio, será necesario para que la inscripción se lleve a cabo, presentar en el Registro testimonio judicial bastante en que conste ser firme el auto, que se insertará literalmente».

II. En cuanto al segundo de los defectos, como indica el artículo 51.9.º, a), del Reglamento Hipotecario, toda inscripción que se practique en el Registro a favor de persona física deberá expresar su nombre y apellidos, documento nacional de identidad si es mayor de edad o edad que tuviera, si es soltero, casado viudo, separado o divorciado y de ser casado y afectar al acto o contrato a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico-matrimonial y el nombre apellidos y domicilio del otro cónyuge; el domicilio y en su caso nacionalidad y vecindad civil.

III. La falta de aportación de Certificación Catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con el expediente de dominio se entiende defecto que impide la inscripción, tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria.

IV. Por lo que respecta al defecto señalado en cuarto lugar, la regla 3.ª artículo 201 de la Ley Hipotecaria (con el texto modificado por la Ley 13/2009 de 3 de noviembre en vigor hasta el 1 de noviembre de 2016), señala que la convocatoria de las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada, se haga por medio de edictos que se fijarán «en los tablones de anuncios del Ayuntamiento y Juzgado Municipal a que pertenezca la finca...».

Por último, el párrafo segundo de esa misma regla tercera exige la publicación de los edictos en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia siempre que el valor de las fincas exceda de 300 euros, como ocurre en el presente caso.

V. Figurando la superficie de la finca descrita inscrita en unión de mayor cabida a nombre de tercero el procedimiento adecuado para la rectificación del Registro y la inscripción de la finca a nombre de su actual propietario sería el de expediente para la reanudación del tracto interrumpido, regulado actualmente en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

Estando ya inscrita la finca de la que se solicita la inmatriculación no sirve para la reanudación del tracto el procedimiento de expediente de dominio para inmatricular, al

tener el expediente de dominio para la reanudación del tracto reglas específicas que no resultan cumplidas con el expediente inmatriculador. Es más el trámite más importante de reanudación de tracto viene constituido por el llamamiento al procedimiento del titular registral anterior (o sus causahabientes), quien en el presente caso no consta ni siquiera que haya sido citado, por lo que el Auto declarando justificado el dominio no puede tener acceso al Registro. En los expedientes de reanudación de tracto sucesivo interrumpido por cuanto constituyen excepción al principio de tracto sucesivo (cfr. art. 20 de la Ley hipotecaria), adquiere especial importancia el estricto cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria (en su anterior redacción) que regula los diversos supuestos de citación y participación del titular registral en los indicado expedientes, como norma protectora de sus derechos, atendiendo al efecto cancelatorio que implican de la inscripciones contradictorias (cfr. art. 286 del Reglamento hipotecario). Ello no es sino consecuencia del principio de legitimación registral conforme al cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular registral en la forma determinada por el asiento respectivo y del más genérico principio constitucional de interdicción de la indefensión (cfr. art. 24 de la Constitución).

VI. El fundamento jurídico del defecto apuntado bajo el número 6.º del hecho segundo, resulta de la propia redacción del mismo.

Parte dispositiva. Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y, en consecuencia suspende su inscripción por causa de los defectos apuntados en el hecho segundo.

Expresamente se advierte que la presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Manuel Álvarez Moreno registrador de Registro Propiedad de Chiclana de la Frontera 2 a día treinta de agosto del año dos mil dieciocho».

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. L. L. L., abogado, en nombre y representación de don E. R. C. y doña C. R. C., interpuso recurso el día 5 de febrero de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos y fundamentos:

Primero. (...)

Independiente de lo que después se dirá, respecto a la interferencia por el Sr. Registrador en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a Jueces y Magistrados, los reparos que presenta en relación con la documentación, constan aportados en el expediente del Juzgado que durante más de tres años ha tramitado.

1.º La firmeza del Auto es incontestable, ya que en otro caso no se hubiese podido expedir testimonio (...), indefectiblemente ha de decaer el reparo.

2.º Las circunstancias personales constan en el expediente judicial, habiendo sido promovido por ambos esposos.

3.º Sí se acompañó certificación descriptiva catastral (...)

4.º No es cierto que los "edictos publicados en el Ayuntamiento de Conil de la Frontera...", perteneciendo la finca al término municipal de Chiclana de la Frontera», ya que se publicó en el de Chiclana de la Frontera (...) y sí se ha publicado en uno de los periódicos de mayor circulación (...)

5.º No es cierto que en el certificado dado por el propio Registro conste rotundamente que la finca estuviese inmatriculada, ya que lo que se dice es: Que de la

búsqueda efectuada resulta que la finca a que dicha instancia se refiere y que a continuación se describe, no resulta al parecer inscrita en este Registro de la Propiedad como finca independiente con la descripción que se le asigna, si bien, de la búsqueda efectuada resulta que las fincas colindantes proceden de la finca matriz registral 286, por lo que todo parece indicar que la finca de la que se solicita certificación forma o formó parte integrante de la misma». No debe haber sido tan evidente la certificación cuando tanto el Ministerio Fiscal por dos veces y el Juez han entendido que la finca no estaba inmatriculada y por ende procedía su inscripción.

6.º En relación con la edificación existente, es evidente que figura en el Catastro desde hace más de 30 años, que se ha satisfecho el impuesto de transmisiones patrimoniales por su valor catastral, y hay una resolución judicial que declara su existencia y propiedad, debiendo el Sr. Registrador, como el resto de los ciudadanos cumplir con lo establecido por sentencia judicial firme, ya que si hubiese considerado contrario a derecho dicha resolución, debió haber interpuesto los oportunos recursos cuando tuvo conocimiento del expediente de dominio al solicitar la certificación al propio Registro.

Segundo. La calificación negativa del Registrador es contraria, dicho sea en términos de defensa, a la doctrina reiterada de la DGRN que expresa, tratándose de calificación de documentos judiciales, que el Registrador ha de limitarse, al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, sin entrar a valorar sobre el acierto intrínseco de la decisión judicial que en aquellos se contiene, pues, ello supondría interferirse en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales, de acuerdo con los artículos 117 del Constitución Española, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario.

En el caso ahora impugnado se trataba de un auto recaído en expediente de dominio, por el que se ordenaba la inscripción registral sobre determinada finca a favor de los promotores, auto que es, por sí solo, título hábil para tal inscripción (cfr. artículo 201.6 de la Ley Hipotecaria), por lo que no resultan procedentes las alegaciones del Registrador en el sentido que, en su opinión, de los hechos narrados debe concluirse una solución distinta sobre la inmatriculación y titularidad dominical actual de la finca en cuestión, de la que sirve de fundamento a la declaración judicial contenida en dicho auto.

En consecuencia, el título inscribible es el auto, y como quiera que éste ordena incondicionadamente la inscripción de la finca a favor de los recurrentes y se trata de una resolución que tiene aptitud legal para provocar tal asiento, el Registrador ha de estar y pasar por tales declaraciones y practicar la inscripción solicitada, pues de lo contrario, el Registrador se interferiría en el fundamento de la resolución judicial y realizaría una actividad jurisdiccional que no le corresponde. Así sucede en este caso, donde las consideraciones por parte del Registrador corresponden propiamente al fondo de la resolución judicial, por lo que fundarse en tales argumentos a la hora de proceder a su calificación registral supone una extralimitación de su función calificadora respecto de los documentos judiciales.

Por tanto, solicito que se revoque la calificación, acordando la inscripción, puesto que la declaración judicial en el expediente es clara e indubitada en el sentido que declara justificado el dominio de los promotores sobre la finca objeto del procedimiento y, en consecuencia, el Registrador debe atenerse al pronunciamiento judicial, procediendo a su inscripción.»

IV

El registrador de la propiedad de Chiclana de la Frontera número 2 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 203, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 199 y 201 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; 100 del Reglamento Hipotecario; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de abril de 1998, 7 de noviembre de 2000, 25 y 29 de mayo de 2002, 11 de febrero, 5 de octubre y 3 y 29 de noviembre de 2004, 17 de febrero y 8 de junio de 2005, 3 de mayo de 2007, 6 de mayo, 8 de junio y 3 de septiembre de 2009, 8 de abril, 13 de julio y 23 de diciembre de 2010, 4 de febrero y 13 de noviembre de 2012, 3 y 11 de junio y 25 de noviembre de 2013, 5 y 27 de marzo de 2014, 1 de abril, 5 de junio, 10 de agosto y 7 de septiembre de 2015, 18 y 21 de abril, 7 de julio y 2 de noviembre de 2016 y 1 de junio de 2017.

1. Constituye el objeto de este recurso decidir si puede inscribirse el testimonio de un auto judicial dictado en expediente de dominio para la inmatriculación.

El registrador opone los siguientes defectos que impiden la inscripción:

- a) Que no consta la firmeza del auto.
- b) Que no se consignan las circunstancias personales de los promoventes, en especial su régimen económico-matrimonial y el carácter de la adquisición.
- c) Que no se acompaña certificación catastral en términos totalmente coincidentes con la descripción del título calificado.
- d) Que del testimonio resulta que se ha citado a los interesados por medio de «edictos publicados en el Ayuntamiento de Conil de la Frontera...», cuando la finca pertenece al término municipal de Chiclana de la Frontera y además no consta que se haya realizado la publicación en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia.
- e) Que existe identidad de la finca con otra ya inscrita.
- f) Que no se cumplen los requisitos para la inscripción de las edificaciones existentes en la finca.

El recurrente alega que el registrador no puede interferir en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y magistrados; que el auto es firme pues de otro modo no se hubiese podido expedir testimonio del mismo; que las circunstancias personales constan en el expediente judicial; que se acompañó certificación catastral al expediente y se adjunta al recurso; que consta en el expediente la publicación de edictos en el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera y también la publicación en un periódico, acompañando al recurso documentos acreditativos de estos extremos; que la certificación no expresaba rotundamente la previa inscripción de la finca; que, en cuanto a la edificación, consta en Catastro y la resolución judicial declara su existencia y propiedad por lo que el registrador como el resto de ciudadanos debe cumplir este pronunciamiento.

Es circunstancia de hecho relevante para la resolución de este expediente que al tiempo de expedirse la certificación para iniciar el procedimiento se advirtió la identidad de la finca con otra ya inscrita en los mismos términos en los que ahora se manifiesta la calificación.

2. En primer lugar procede abordar las alegaciones del recurrente relativas a una presunta interferencia del registrador en la función jurisdiccional.

Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el

registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar todos los extremos a los que alude el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Entre tales extremos se halla la calificación de las formalidades extrínsecas del documento presentado o los obstáculos que surjan del Registro. Parece evidente, como más adelante se analizará, que las cuestiones a que se refiere la calificación que nos ocupa encajan en tales supuestos. Consecuentemente, el registrador ha actuado dentro de los límites que le marca el mencionado artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Como se recordó en la Resolución de 8 de abril de 2010, «es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que si bien es cierto el deber de cumplir los Registradores las resoluciones judiciales firmes, también es su deber y potestad calificadora la de verificar que todos los documentos inscribibles que son objeto de inscripción cumplen con las exigencias del sistema registral español, partiendo de que los asientos registrales no son transcripción del acto o contrato que provoca la modificación jurídico real que accede al Registro, sino un extracto de los mismos (o como dice el artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario «expresión circunstanciada» que refleje la naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias si la hubiere, del derecho que se inscriba). Por ello, la claridad en la redacción de aquéllos es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos «en la forma determinada por el asiento respectivo» (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Compete a la calificación registral (artículo 101 del Reglamento Hipotecario) comprobar si se expresan, con la claridad suficiente, todas las circunstancias que según la Ley y el propio Reglamento deba contener la inscripción (cfr. artículo 98 del Reglamento Hipotecario)».

3. En cuanto al fondo del asunto, debe determinarse primeramente la legislación aplicable al presente supuesto. A tal efecto, hay que tener en cuenta la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, la cual señala que «todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, sólo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad». Dicha disposición excluye otros procedimientos inmatriculadores y por ello en el presente caso es de aplicación el artículo 201 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada antes de la reforma operada por la citada Ley 13/2015.

4. El primer defecto se refiere a la falta de constancia de la firmeza de la resolución judicial. El artículo 283 del Reglamento Hipotecario dispone que «declarado justificado el dominio, será necesario para que la inscripción se lleve a cabo, presentar en el Registro testimonio judicial bastante en que conste ser firme el auto, que se insertará literalmente».

En el caso de este recurso el auto, de fecha 23 de enero de 2018, expresa lo siguiente: «firme esta resolución, expídase testimonio de la misma y entréguese al solicitante para que le sirva de título para la inmatriculación (...)». El testimonio se expide en fecha 22 de mayo de 2018.

Siguiendo lo que ya declaró esta Dirección General en Resolución de 8 de junio de 2009, este primer defecto no puede ser mantenido, ya que, del tenor literal de la resolución judicial, que subordinaba la expedición del testimonio literal a su firmeza, y de la mera observación de las fechas del auto y de la expedición del citado testimonio, resulta claramente que en el momento en que se expide el testimonio literal a efectos de inscripción era ya firme el auto judicial acordando la inmatriculación de la finca.

5. En cuanto al segundo defecto, que se refiere a la omisión de las circunstancias personales de los promotores, de acuerdo con lo previsto en los artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, el título presentado a inscripción debe

contener, entre otras las circunstancias relativas al estado civil y régimen económico-matrimonial del adquirente al tiempo de la adquisición, de modo que quede determinado el carácter de dicha adquisición (cfr. Resolución de 25 de mayo de 2002). Faltando tales circunstancias en el título presentado, deberá subsanarse la omisión. Esta subsanación podrá realizarse bien concretando estas circunstancias el propio juez, bien mediante la aportación del título de adquisición, siempre que el auto, en este caso mediante la correspondiente adición, lo concrete suficientemente (cfr. Resolución de 13 de noviembre de 2012).

6. En cuanto al defecto relativo a la falta de aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica, esta Dirección General ya ha tenido la ocasión de pronunciarse en la Resolución de 7 de julio de 2016 en la que se afirmó que «sin perjuicio de que la tramitación del procedimiento inmatriculador se haya realizado y deba calificarse conforme a la legislación anterior, siendo, por tanto, inscribible si cumple los requisitos de tales normas; la inscripción que se practique ya bajo la vigencia de la nueva redacción legal deberá contener las circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Ello es así porque el modo de practicar los asientos y las circunstancias de éstos debe ajustarse siempre a las normas vigentes al tiempo de extenderse, aunque el título sea calificado e inscribible según una legislación anterior (en nuestro caso, por mor de la disposición transitoria única de la Ley 13/2015 de 24 de junio). En particular, conforme al nuevo artículo 9.b), la inscripción en casos de inmatriculación debe contener la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices, circunstancia esta que no supone añadir ningún requisito nuevo a la documentación que es válida según la legislación anterior: dicha representación gráfica será necesariamente la catastral que ya debía aportarse conforme a la normativa vigente antes del 1 de noviembre de 2015 (apartado séptimo del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social). Esta representación gráfica determinará indubitadamente la superficie de la finca, que (...) es coincidente con la expresada en el título quedando cumplida la exigencia legal de total coincidencia. También debe recordarse que incluso en caso de no aportarse dicha certificación catastral descriptiva y gráfica con las correspondientes coordenadas georreferenciadas, el registrador, a solicitud del interesado, puede obtenerla directamente de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, tal y como ha señalado este Centro Directivo en el apartado primero de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, en base a que la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, establece en su apartado segundo, número 3, letra b), que «la Dirección General del Catastro, a través de su Sede Electrónica, proporcionará a los registradores de la propiedad los siguientes servicios: (...) Obtención de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que incluyan las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas catastrales». En cuanto al procedimiento para la inscripción de esta representación gráfica, no será necesaria la tramitación del previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, habida cuenta que las notificaciones a los posibles colindantes afectados ya se han realizado en el curso de la tramitación del expediente judicial (regla tercera del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en la redacción anterior a la reforma por la Ley 13/2015 de 24 de junio). Por tanto, como señala el artículo 9.b) de la Ley bastará la notificación por el registrador del hecho de haberse practicado la inscripción a los titulares de derechos inscritos, siempre que haya calificado positivamente tal representación en los términos del citado precepto».

Por tanto, en el caso de este recurso el defecto debe confirmarse, si bien bastará la mera solicitud del interesado para que el registrador pueda obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte la representación gráfica de la finca, en cumplimiento del principio de rogación.

7. Por lo que se refiere al defecto que alude al error en el Ayuntamiento en que se publicaron los edictos y a la omisión de la publicación en periódicos de mayor circulación a que se refiere el párrafo segundo de la regla tercera del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General se ha referido a ello en las Resoluciones de 11 de febrero de 1999 y 22 de marzo de 2018 considerando que tal publicación no puede considerarse como un trámite esencial del procedimiento en el caso del expediente de reanudación del tracto, aunque se afirmó que tal carácter esencial es discutible si el expediente de dominio es para la inmatriculación de la finca.

Tratándose de documentos judiciales la calificación del registrador no se extiende a los trámites esenciales del procedimiento sino cuando éstos se configuran como garantías establecidas en favor de derechos inscritos que pueden verse afectados por el resultado de ese procedimiento (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario). La publicación de edictos en el Ayuntamiento y en periódicos que preveía el artículo 201 de la Ley Hipotecaria permite poner en general conocimiento la pretensión de inmatriculación de la finca, y, aunque no es un trámite dirigido específicamente a los titulares de derechos inscritos, no cabe duda de que permite que también estos titulares puedan tener conocimiento de un procedimiento que podría afectarles en el caso de que con la inmatriculación pretendida se produjera una situación de doble inmatriculación con su finca.

Por ello el defecto debe confirmarse, y sin que puedan tomarse en consideración los documentos subsanatorios aportados junto con el escrito de recurso y que el registrador no tuvo a la vista al tiempo de emitir su calificación (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

8. En cuanto al defecto relativo a la identidad de la finca con otra inscrita, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las dudas del registrador no pueden impedir la inscripción, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio (véanse Resoluciones de 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 28 de abril de 2005, 7 de julio de 2006, 11 de diciembre de 2010 y 4 de mayo de 2011), pues, en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías.

En efecto, las dudas sobre la identidad de la finca cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición, se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los artículos 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba. Así pues, tratándose de documentos judiciales, es el juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre esta cuestión de hecho, sin que el registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la del juez.

Dicho de otra forma, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario no ampara que el registrador pueda proceder a una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha practicado, y que tenga virtualidad de revisarla efectuada por el juez.

Por tanto, en el marco del antiguo expediente de dominio el registrador sólo emitía su juicio sobre la identidad de la finca al expedir la certificación a que se refería la regla segunda del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, certificación que constituía un requisito procedimental de estos expedientes, correspondiendo al juez la valoración final de su contenido.

Ahora bien, en supuestos, como el de este recurso, en que el registrador haya expresado dudas al expedir la certificación, es preciso que el auto judicial desvirtúe tales dudas o aclare, en su caso, la inexistencia de una situación de doble inmatriculación o de confusión sobre la identidad de la finca, previa audiencia de las personas que puedan tener algún derecho según la certificación registral, sin que baste al efecto el auto genérico aprobando el expediente (vid., por analogía, el artículo 306 del Reglamento Hipotecario). Por ello, no habiéndose desvirtuado el juicio de identidad del registrador en el auto calificado, procede confirmar este defecto.

9. Respecto del último de los defectos señalados en la calificación, este centro directivo se ha pronunciado en reiteradas ocasiones (cfr. Resoluciones de 9 de octubre de 2000, 13 de septiembre de 2003 o 6 de julio de 2005) acerca de que las exigencias que la legislación urbanística impone para el acceso al Registro de una nueva construcción deben aplicarse también cuando se pretende directamente la inmatriculación de una finca edificada.

En el presente caso de la consulta a la Sede Electrónica del Catastro resulta la descripción de la edificación en términos totalmente coincidentes con el auto, así como la antigüedad de la misma con fecha 1978, quedando cumplidos los requisitos del artículo 28, apartado, 4 de la Ley de Suelo, motivo por el cual el recurso debe estimarse en este punto.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en cuanto a los defectos primero y último, y desestimarlos y confirmar la calificación en lo demás, 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, 30 de abril de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.