

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

8705 *Resolución de 25 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Dos Hermanas n.º 3, a inscribir una finca a favor de Patrimonio del Estado.*

En el recurso interpuesto por don A. F. G., delegado especial de Economía y Hacienda en Andalucía-Sevilla, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Dos Hermanas número 3, doña María Marta Crespo Villegas, a inscribir una finca a favor de Patrimonio del Estado.

Hechos

I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Dos Hermanas número 3 certificación administrativa por la que se solicita que, de conformidad con lo previsto en los artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 37 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se inscriba en favor del Estado determinada participación indivisa de una parcela que ha sido inmatriculada como finca resultante de un proyecto de reparcelación a nombre del Ayuntamiento de Dos Hermanas, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma, por título de adjudicación.

En dicha certificación se expresa que se ha tramitado expediente de investigación patrimonial que ha culminado con Resolución de fecha 21 de julio de 2011 de la Dirección General de Patrimonio del Estado en la que se declara que se trata de inmueble vacante cuya titularidad corresponde al Estado. Asimismo, se añade que ha sido emitido el informe de la Abogacía del Estado previsto en el artículo 36.3 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas y que se ha notificado al Ayuntamiento, por su condición de titular fiduciario, dicha resolución y la intención de inscribir a favor del Estado la mencionada participación indivisa.

II

El título presentado fue calificado por la registradora de la Propiedad de Dos Hermanas número 3, doña Marta Crespo Villegas, el 24 de enero de 2012 con la siguiente nota: «... Hechos 1.º A las 10:40 horas del día 13 de diciembre de 2011, bajo el Asiento número 1.089 del Diario 102, se presentó el documento referenciado, que habiendo sido retirado se devolvió a este Registro el día 23 de enero de 2011. 2.º En dicho documentos se solicita la inscripción a favor de El Estado Español de una participación del 5,82 por ciento de la finca 5.812, que figura inscrita a favor del Excelentísimo Ayuntamiento de Dos Hermanas, como fiduciario, a los efectos previstos en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria y conforme a lo prevenido en el artículo 303 del Reglamento Hipotecario; sin que conste en el mismo la aceptación por parte de dicho Ayuntamiento. Fundamentos de Derecho. Con carácter general es de aplicación el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que en su párrafo primero establece que los «Registadores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro»; y con carácter específico, para los hechos expuestos en el anterior apartado 2.º, es de aplicación el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En su virtud, a la vista de dichas causas impositivas de carácter subsanable, y al amparo de los preceptos

citados, se acuerda la suspensión de la inscripción del referido documento. Esta nota de calificación negativa lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación correspondiente durante el plazo de (...) Medios de impugnación. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Dos Hermanas, a 24 de enero de 2012. La Registradora, (firma ilegible) Fdo.: Marta Crespo Villegas».

III

Don A. F. G., delegado especial de Economía y Hacienda en Andalucía-Sevilla, interpuso recurso contra la anterior calificación, el cual tuvo entrada en el citado Registro de la Propiedad el día 2 de marzo de 2012, solicitando en él la revocación de la nota de calificación, con base en las siguientes alegaciones: «Primera.—La inscripción suspendida viene referida a una cuota de participación del 5,82% de la finca registral número 5.812, inscrita en el Registro de la Propiedad de Dos Hermanas número 3, habiendo sido inmatriculada como finca resultante del Proyecto de reparcelación de la UE-1 del Sector AO-35, Industrial Fuente del Rey. Aparece inscrita en el referido porcentaje de participación (finca de resultado correspondiente a la que ha sido objeto de procedimiento de investigación por parte de la Administración del Estado, finca de origen número 1 incorporada a la unidad de ejecución), bajo la titularidad fiduciaria del Ayuntamiento de Dos Hermanas para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma, conforme a lo previsto en el artículo 10 del Reglamento sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística (Real Decreto 1093/1997), toda vez que a lo largo de la tramitación del referido proyecto ha sido considerada como de titularidad desconocida. Debe subrayarse al respecto que de forma paralela a dicho proyecto se ha tramitado expediente de investigación patrimonial que ha culminado con Resolución de fecha 21 de julio de 2011 de la Dirección General de Patrimonio del Estado en la que se declara que se trata de inmueble vacante cuya titularidad corresponde al Estado. Consecuentemente, y a los efectos de inscribir dicha titularidad en el Registro, se expidió la certificación que regula el artículo 206 de la Ley Hipotecaria y 37.3 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; Segunda.—El órgano recurrente entiende que, dadas las circunstancias en las que la finca figura inmatriculada, dicha certificación constituye en este caso título hábil para la inscripción a favor del Estado, sin que sean de apreciar obstáculos para la inscripción, máxime teniendo presente que la nota de calificación se limita a denegar la inscripción con sustento en la falta de constancia de aceptación por parte del Ayuntamiento de Dos Hermanas y en la mera mención del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, sin mayor razonamiento. Es relevante retener a los efectos de la inscripción cuya procedencia defiende el recurrente, que la finca se ha inmatriculado como consecuencia del proyecto de reparcelación, no tratándose de un caso de reanudación del tracto, sino de hacer constar en el Registro la titularidad que ostenta el Estado poniendo fin a la falta de constancia de la titularidad real del inmueble. Así pues, y dado que no existe una auténtica titularidad registral contradictoria, toda vez que el Ayuntamiento consta como mero fiduciario hasta tanto se conozca al auténtico propietario, siendo así una situación puramente provisional llamada a tener su fin con el acceso al Registro del titular, no se advierte obstáculo alguno para que opere como título hábil a tal fin la certificación del artículo 206 de la Ley Hipotecaria. Téngase presente, además, que ante la comunicación remitida al Ayuntamiento de Dos Hermanas (dando cuenta de la resolución del expediente de investigación atributiva de la titularidad al Estado y de la intención de proceder a inscribir en el Registro de la Propiedad esta titularidad) el Ayuntamiento no ha formulado oposición expresa a la inscripción a favor del Estado, así como que, en realidad, precisamente la resolución del expediente de investigación en el que se atribuye la propiedad del bien en cuanto vacante es lo que viene a solventar la situación que motivó el que el bien figure en el Registro bajo esa titularidad fiduciaria, esto es, el desconocimiento acerca de su titularidad, ya desvelado; y, Tercera.—Sirve de base a dicho argumento la doctrina sentada en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de enero de 2005, en la que se reconoce la posibilidad de utilizar la certificación de dominio como medio para inscribir a nombre del Estado bienes

adquiridos como vacantes, tal y como sucede en este caso, al amparo de lo previsto en el artículo 37.3 de la Ley 33/2003, y ello aun cuando, como ocurre en el caso presente, no se trate propiamente de un supuesto de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, al no constar la existencia de transmisiones intermedias no inscritas determinantes de la imprescindible ruptura en la cadena de titularidades registrales. Así, en la citada Resolución se indica: «En el presente recurso se plantea si cabe aplicar la certificación administrativa prevista en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria a un supuesto de adquisición por ministerio de la Ley de un bien calificado como bien vacante, que figura inscrito en el Registro a favor de un titular registral desconocido, desde hace más de treinta años. No puede calificarse el supuesto del presente recurso como un caso de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, pues como señala la Registradora, no existen transmisiones intermedias que no hayan tenido acceso al Registro. Si bien, debemos admitir que siendo una adquisición por ministerio de la Ley, la que se ha producido a favor del Estado conforme al artículo 17.2 de la Ley 33/2003 nada obsta que pueda practicarse su inscripción a través de la certificación del artículo 206 de la Ley Hipotecaria. Éste, no es sólo un medio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, sino que además es un medio inmatriculador que cuenta con los elementos necesarios para evitar perjuicios a terceros, y se completa con el artículo 37.2 de la Ley 33/2003, con la exigencia de la publicación de edictos, y la suspensión de la fe pública registral durante dos años (artículo 207 de la Ley Hipotecaria). Garantías para el titular registral, que además se acreditan en el expediente administrativo tramitado con anterioridad a la expedición de la certificación, al practicar las notificaciones al mismo, en forma igual a la exigida para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. El asiento deberá practicarse a continuación del anterior, de modo que conste el historial jurídico completo de la finca». Vistas las circunstancias de este caso, se advierte que al mismo resulta aplicable esta doctrina, toda vez que no se trata sino de inscribir la adquisición a favor del Estado por ministerio de la Ley, sin que existan perjuicios para terceros dado que no consta titularidad registral contradictoria (obviamente la meramente fiduciaria que se otorga a la Administración local actuante carece de tal naturaleza y además está llamada a desaparecer precisamente con la aparición del propietario, el Estado en este caso), y con las garantías del previo expediente administrativo de investigación. Se trata, en definitiva, de un supuesto análogo al contemplado en dicha Resolución, pues la titularidad fiduciaria que publica el Registro no pone de relieve sino una titularidad real desconocida, al igual que sucedía en el supuesto examinado por la Dirección General de los Registros y del Notariado».

IV

Mediante escrito de 8 de marzo de 2012, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 20, 40 y 206 de la Ley Hipotecaria; 10 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; 306 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de febrero de 2001 y 20 de enero de 2005 (así como la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid, Sección Primera, número 249 de 19 de septiembre de 2006, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» mediante la Resolución de esta Dirección General de 10 de diciembre de 2007).

1. Para la resolución de este recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) Se presenta en el Registro de la Propiedad certificación administrativa por la que se solicita que, de conformidad con lo previsto en los artículos 206 de la Ley Hipotecaria

y 37 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se inscriba en favor del Estado determinada participación indivisa de una parcela que ha sido inmatriculada como finca resultante de un proyecto de reparcelación a nombre del Ayuntamiento de Dos Hermanas, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma, por título de adjudicación.

En dicha certificación se expresa que se ha tramitado expediente de investigación patrimonial que ha culminado con Resolución de fecha 21 de julio de 2011 de la Dirección General de Patrimonio del Estado en la que se declara que se trata de inmueble vacante cuya titularidad corresponde al Estado. Asimismo, se añade que ha sido emitido el informe de la Abogacía del Estado previsto en el artículo 36.3 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas y que se ha notificado al Ayuntamiento, por su condición de titular fiduciario, dicha resolución y la intención de inscribir a favor del Estado la mencionada participación indivisa.

b) La registradora suspende la inscripción porque considera necesario que en el documento presentado conste la aceptación del Ayuntamiento, por aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

c) La Administración recurrente alega que la certificación presentada es en este caso título hábil para la inscripción en favor del Estado, conforme al artículo 206 de la Ley Hipotecaria, toda vez que pone fin a la falta de constancia de la titularidad real del inmueble, pues no existe una auténtica titularidad registral contradictoria, al constar el Ayuntamiento como mero fiduciario hasta tanto se conozca al auténtico propietario. Y añade que se ha comunicado a dicha Entidad Local la resolución sobre la titularidad del Estado, sin que haya formulado por aquélla oposición a la inscripción.

2. Dada la obligada concreción del recurso a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación de la registradora (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), ésta no puede ser confirmada habida cuenta de los escuetos términos en que ha sido formulada.

Aun cuando la finca de que se trata está inscrita a nombre del Ayuntamiento, deben tenerse en cuenta las particulares circunstancias de dicha titularidad registral. En efecto, tratándose de una titularidad fiduciaria, conforme al 10.2 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, debe estimarse que dicha titularidad, encaminada al cumplimiento de los fines propios de la actuación urbanística, cesa en el momento en que resulta acreditada la titularidad del Estado conforme al especial procedimiento al que se refieren los artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 17 y 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, con las correspondientes garantías para el titular registral, que se acreditan en el expediente administrativo tramitado con anterioridad a la expedición de la certificación, al practicar las notificaciones al mismo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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