



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 9 de abril de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 6, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de una escritura de extinción de condominio, previa otra, de liquidación de sociedad de gananciales, partición u adjudicación de herencia.

(BOE de 4 de mayo de 2015)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Inmatriculación. Descripción de la finca. Ocupación del dominio público. Vías pecuarias. Certificación administrativa. Las vías pecuarias son bienes de dominio público y por ello inalienables, imprescriptibles e inembargables cuya propiedad siempre corresponde a la Comunidad Autónoma. Por esto, la nota de calificación exigía la presentación de una certificación de la Consejería de Medio Ambiente acreditativa de que la finca cuya inmatriculación se solicita no invade la Cañada. La certificación presentada no es la solicitada, sino que está expedida por el Ayuntamiento quien no tiene competencia sobre las vías pecuarias. Pero aun no siendo la certificación del Ayuntamiento la que se había solicitado, dicha certificación reconoce que la finca ocupa parte del trazado de la Cañada y que en su parte trasera se encuentra ocupando terreno público. En el presente recurso, no estamos ante la inmatriculación de una finca de propiedad privada que linda con dominio público, sino que estamos ante la pretensión de inmatricular una finca que, al menos en parte, ocupa el trazado de la Cañada, de dominio público, y, en su parte trasera ocupa terreno público, por lo que no puede practicarse la inmatriculación pretendida.

PRECEPTOS:

Código Civil, art. 1.227.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1.3.º, 18, 34, 38, 41, 145, 199, 205 y 207.

Ley 3/1995 (Vías pecuarias), art. 2.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 298 y ss.

En el recurso interpuesto por doña A. P. F. contra la calificación de la Registradora de la Propiedad de Valladolid número 6, doña María de la Concepción Molina Serrano, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de una escritura extinción de condominio, previa otra, de liquidación de sociedad de gananciales, partición u adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Valladolid, don Eduardo Jiménez García, el día 21 de mayo de 2014 con el número 1.394 de protocolo, se otorgaron operaciones particionales de liquidación de sociedad de gananciales, partición y adjudicación de la herencia como consecuencia del óbito de don J. L. C. E., ocurrido el día 15 de julio de 1999. En el inventario, a los efectos que interesan en este expediente, figura una casa de una sola planta



www.civil-mercantil.com

con almacén y pequeño patio, en una calle de la ciudad de Valladolid. El solar mide una superficie de ciento cuarenta y siete metros cuadrados y tiene una superficie construida de noventa metros cuadrados, de los cuales, ochenta metros cuadrados pertenecen a la casa, y diez metros cuadrados a al almacén. Se distribuye en habitaciones y servicios, y tiene la construcción una antigüedad de más de sesenta años: «Linda, frente con calle de su situación; derecha, entrando, número (...) de la calle (...); izquierda, número (...) de la calle (...); y fondo, terreno público del Ayuntamiento como zona de paso». No consta inscrita en el Registro. El título es, según manifiestan, por compra con carácter ganancial, por justos y legítimos títulos. Además, se incorpora fotocopia de un documento privado que figura suscrito el año 1980, de compraventa hecha por el causante y su esposa, documento que no está liquidado fiscalmente.

Se hace expresión de la referencia catastral y se incorpora certificación catastral, descriptiva y gráfica de la finca, de la que resultan exactamente las medidas mencionadas anteriormente. La citada finca se adjudica en porciones indivisas a la viuda e hijos del causante, en la proporción que les corresponden en atención a la liquidación ideal de la sociedad de gananciales y partición de la herencia del causante.

Mediante escritura autorizada por el mismo notario, de fecha 24 de junio de 2014, con el número 1.776 de protocolo, se otorga extinción de la comunidad sobre la citada finca por la que se adjudica a uno de los hijos y se solicita la inmatriculación de la misma en el Registro.

II

Las referidas escrituras se presentaron en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 6 el día 30 de julio de 2014, y fueron objeto de calificación negativa de fecha 12 de agosto de 2014 que, a continuación, se transcribe: «Documento: extinción de condominio Autorizante: Notario de Valladolid don Eduardo Jiménez García. Fecha: 24/06/2014. N.º protocolo/procedimiento: 1776/2014. N.º entrada: 3429. Asiento de presentación n.º: 507. Diario: 56. Hechos: Se presenta en el Registro primera copia autorizada de la escritura relacionada otorgada el día 24 de junio de 2014 mediante la que A. P. F., y Sara, María Rosa, José Luis, Sandra y Óscar C. P. disuelven el condominio existente entre ellos adjudicándose una casa de una sola planta con almacén y patio sita en la calle (...) de Valladolid a Óscar C. P., solicitándose su inmatriculación. Se acompaña a la escritura presentada, el título previo de adquisición de los citados condueños de dicha finca, otorgado ante el mismo Notario el día 21 de mayo de 2014 de liquidación de Sociedad de Gananciales, Partición y Adjudicación de Herencia, por la que, al fallecimiento de don J. L. C. E., se adjudican la misma. Igualmente se acompaña el testamento otorgado por don J. L. C. E. el día dos de febrero de mil novecientos noventa y nueve, número 242 de protocolo. Se observan los siguientes defectos: 1.–No es posible realizar correctamente la búsqueda necesaria para determinar si la finca se encuentra o no inmatriculada, al no constar en el apartado "Título" de la escritura de herencia citada, identificadas las personas de quienes adquirió el causante, al constar en el mismo únicamente una relación genérica "Les pertenece por compra, con carácter ganancial, por justos y legítimos títulos, según manifiestan". 2.–El título presentado, si bien se adecua a lo que disponen los artículos 298 del Reglamento Hipotecario en relación con los artículos 199 párrafo b) y 205 de la Ley Hipotecaria para la inmatriculación de fincas no inscritas, parece un mero título instrumental otorgado por las partes un mes después del título previo, para obtener la inmatriculación de la finca descrita, hecho éste que impide la inscripción como en múltiples ocasiones ha resuelto la DGRN. 3.–Existen dudas fundadas de que la finca que se pretende inscribir esté dentro de la Cañada (...), por lo que para la inmatriculación de la misma es necesario presentar certificación de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

León que acredite que la finca en cuestión no invade la citada cañada. Fundamentos de Derecho: Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a "los obstáculos que surjan del Registro", a "la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción", a "las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos" y a "la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad". El artículo 298 del Reglamento Hipotecario en relación con los artículos 199 párrafo b) y 205 de la Ley Hipotecaria, exigen para la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna que se presente junto con el título público de su adquisición el título por el que el transmitente o causante acredite la adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente. Las Resoluciones de la DGRN de fechas 21 de mayo de 2007; 26 de julio de 2011; 25 de julio de 2012, y 27 de junio de 2013 establecen que no debe practicarse la inmatriculación al amparo de documentación reveladora de haber sido elaborada a ese sólo efecto. El artículo 2 de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, establece que las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables. Por ello existiendo dudas fundadas de que la finca cuya inmatriculación se pretende está dentro de la Cañada (...) una vez vistos los planos del catastro y los que hay en el Registro en la aplicación Geobase, es necesario que la Comunidad Autónoma, propietaria de la Cañada (...), determine si la finca cuya inmatriculación se pretende está o no incluida en la misma. Acuerdo Suspendir la inscripción solicitada sin tomar anotación preventiva por defecto subsanable por no haber sido solicitada, en el caso de que la finca cuya inmatriculación se pretende no invada la cañada y denegar la inscripción solicitada en caso contrario. Contra el presente acuerdo (...) Valladolid, doce de agosto del año dos mil catorce La registradora (firma ilegible). Fdo.: María Concepción Molina Serrano. De nuevo, el día 17 de diciembre de 2014, se volvieron a presentar las escrituras de extinción de condominio junto con la de operaciones particionales de herencia y una escritura complementaria otorgada en Valladolid ante el mismo notario, don Eduardo Jiménez García, de fecha 27 de agosto de 2014, número 2.327 de protocolo. Se acompañó, además, una certificación expedida el día 24 de noviembre de 2014 por don J. M. M. F., Vicesecretario general del Ayuntamiento de Valladolid, con el visto bueno de la alcaldesa accidental, relativa a la invasión de terreno público de la finca que se pretende inmatricular. De la citada certificación resulta lo siguiente: "Respecto de las posibles invasiones de la vía pública hay que indicar que: La parcela catastral está ocupando parte del trazado de la Cañada (...), según se indica en la hoja 49 de la serie 4 del PGOU de Valladolid. - En la parte trasera, que según escrituras limita con terreno público, existe un cerramiento ocupado por una especie de jardín y zona para meter el coche, de unos 52 m², que se encuentra ocupando terreno público". Fueron objeto de calificación negativa, de fecha 18 de diciembre de 2014, notificada el día 19 de diciembre de 2014, que se reitera respecto de los defectos segundo y tercero de la nota anterior y que, a continuación, se transcribe: "Documento: extinción de condominio Autorizante: Notario de Valladolid don Eduardo Jiménez García. Fecha: 24/06/2014. N.º protocolo/procedimiento: 1776/2014. N.º entrada: 5181/2014. Asiento de presentación n.º: 35. Diario: 57. Hechos: Se presenta nuevamente en el Registro primera copia autorizada de la escritura relacionada otorgada el día 24 de junio de 2014 mediante la que A. P. F., y Sara, María Rosa, José Luis, Sandra y Óscar C. P. disuelven el condominio existente entre ellos adjudicándose una casa de una sola planta con almacén y patio sita en la calle (...) de Valladolid a Óscar C. P., solicitándose su inmatriculación. Dicha escritura se presenta en unión



www.civil-mercantil.com

de: El título previo de adquisición de los citados condueños de dicha finca, otorgado ante el mismo Notario el día 21 de mayo de 2014 de liquidación de Sociedad de Gananciales, Partición y Adjudicación de Herencia, por la que, al fallecimiento de don J. L. C. E., se adjudican la misma; complementada ahora mediante escritura autorizada el día 27 de agosto de 2014 por el Notario de Valladolid don Eduardo Jiménez García, número 2.327 de protocolo mediante la que se hace constar que el citado don J. L. C. E. adquirió la indicada finca por compra a doña G. E. A., don A. y doña M. R. L. C. E. mediante documento privado suscrito el 4 de febrero de 1980, si bien del propio contrato que se incorpora a dicha escritura resulta que "Don A. y doña M. R. L. C. E. venden a don J. L. C. E. y doña A. P. F., que compran los derechos hereditarios que les pudieran corresponder por herencia paterna' de la casa y corral sitos en Valladolid, calle (...)». El testamento otorgado por don J. L. C. E. el día dos de febrero de mil novecientos noventa y nueve, número 242 de protocolo. Certificación expedida el día 24 de noviembre de 2014 por don J. M. M. F., Vicesecretario General del Ayuntamiento de Valladolid con el visto bueno de la Alcaldesa accidental doña Mercedes Cantalapiedra Álvarez, relativa a la invasión de terreno público por parte de un cerramiento en la parte trasera de la misma finca. Se observa que: Se ha subsanado el primero de los defectos a que se refiere la nota de calificación por mí extendida el día 12 de agosto de 2014, al haberse podido realizar la búsqueda necesaria para determinar que la finca no se encuentra inmatriculada, tras identificarse las personas de quienes adquirió el causante la finca mediante la escritura complementaria citada. No se ha subsanado el segundo se los defectos de la citada calificación, al no haberse presentado escritura que no parezca un mero título instrumental para lograr la inmatriculación de la finca. No se ha subsanado el tercero se los defectos de la citada calificación, al no ser la certificación ahora aportada el documento que pueda acreditar que la Cañada de (...) no se encuentra invadida por la finca que se pretende inmatricular, siendo necesario presentar, a tal efecto, certificación de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León tal y como se dice en la anterior nota de calificación. Acuerdo Reiterar la nota de calificación por mí extendida el día 12 de agosto de 2014 en cuanto al segundo y tercer defectos en ella identificados en virtud de los mismos Fundamentos de Derecho que constan en la misma, a saber, Resoluciones de la DGRN de 21 de mayo de 2007; 26 de julio de 2011; 25 de julio de 2012, y 27 de junio de 2013 y artículo 2 de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Valladolid, dieciocho de diciembre del año dos mil catorce.—La registradora (firma ilegible). Fdo.: María Concepción Molina Serrano».

III

El día 19 de enero de 2015, doña A. P. F. presentó recurso, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 6 el día 2 de febrero de 2015, contra la segunda de las notas de calificación en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Primero.—De la certificación del Ayuntamiento resulta que, a juicio del técnico municipal, sólo un cerramiento que se encuentra unido a la finca catastral que se quiere inscribir está en terreno público, no constando que el resto de la finca lo esté. Segundo.—No se ha tenido la idea de otorgar la escritura como título instrumental. En primer lugar se han otorgado las operaciones particionales y, un tiempo después, han decidido extinguir la comunidad, y tercero.—Ante la alegación del registrador de que la finca está en la Cañada, hay que decir que multitud de inmuebles inscritos en el Registro están en ese ámbito de la Cañada y que ésta no está delimitada catastralmente ni definida en el municipio, siendo actualmente la propia Cañada una calle.



www.civil-mercantil.com

IV

El día 4 de febrero de 2015, se comunicó la interposición del recurso al Notario autorizante, sin que, hasta la fecha, se hayan presentado alegaciones.

Mediante escrito, de fecha 13 de febrero de 2015, la Registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1227 del Código Civil; 1.3.º, 18, 34, 38, 41, 145, 199, 205 y 207 de la Ley Hipotecaria; 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; 298 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 2003; 28 de marzo, 21 de mayo, 26, 27, 28, 29 y 30 de julio de 2005; 11 de mayo de 2006; 21 de mayo y 5 de octubre 2007; 8 de junio, 8 de septiembre y 16 de noviembre de 2009; 19 de mayo y 26 de julio 2011; 23 de enero y 30 de octubre de 2012; 9 de mayo y 27 de junio de 2013, y 12 y 29 de mayo de 2014.

1. Plantea este recurso la cuestión de si son suficientes a los efectos de proceder a una inmatriculación de finca, dos títulos otorgados ante el mismo Notario, con un mes de diferencia entre ellos, uno a continuación de otro, en cuya virtud, por el primero, los interesados otorgan operaciones particionales de la herencia de su padre y, por el segundo, disuelven el condominio resultante de aquéllas y se la adjudican a uno de ellos.

La registradora señala como defectos: que la escritura de inmatriculación aparece como un mero título instrumental; existen dudas fundadas de que la finca que se pretende inscribir esté dentro de la «Cañada de (...)».

La recurrente alega que no se ha tenido la intención de otorgar un título instrumental y que según el certificado del Ayuntamiento, sólo el cercado de cierre de la finca está dentro de la Cañada.

2. Empezando por el segundo de los defectos recurridos, relativo a que la finca que se pretende inmatricular invade la Cañada, se acompaña una certificación expedida por don J. M. F., Vicesecretario general del Ayuntamiento de Valladolid, el día 24 de noviembre de 2014, con el visto bueno de la alcaldesa accidental, relativa a la invasión de terreno público de la finca que se pretende inmatricular. De la citada certificación resulta lo siguiente: «Respecto de las posibles invasiones de la vía pública hay que indicar que: La parcela catastral está ocupando parte del trazado de la Cañada (...), según se indica en la hoja 49 de la serie 4 del PGOU de Valladolid. En la parte trasera, que según escrituras limita con terreno público, existe un cerramiento ocupado por una especie de jardín y zona para meter el coche, de unos 52 m², que se encuentra ocupando terreno público».

Es decir, de esta certificación que se acompaña se deduce que la finca que se pretende inmatricular ocupa parte del trazado de la Cañada y, en la parte trasera, existe un cerramiento que se encuentra ocupando terreno público.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público y por ello inalienables, imprescriptibles e inembargables cuya propiedad siempre corresponde a la Comunidad Autónoma. Por esto, la nota de calificación recurrida exigía la presentación de una certificación de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León acreditativa de que la finca cuya inmatriculación se solicita no invade la Cañada. La certificación presentada no es la solicitada en la nota de calificación sino que está expedida por el Ayuntamiento quien no tiene

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

competencia sobre las vías pecuarias ya que según el artículo 2 de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Pero aun no siendo la certificación del Ayuntamiento la que se había solicitado, dicha certificación reconoce que la finca ocupa parte del trazado de la Cañada y que en su parte trasera se encuentra ocupando terreno público.

En el presente recurso, no estamos ante la inmatriculación de una finca de propiedad privada que linda con dominio público, sino que estamos ante la pretensión de inmatricular una finca que, al menos en parte, ocupa el trazado de la Cañada, de dominio público, y, en su parte trasera ocupa terreno público, por lo que no puede practicarse la inmatriculación pretendida.

Consecuentemente con lo expuesto, se hace innecesario entrar a examinar el primer defecto de la nota de calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 9 de abril de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.