



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vitoria n.º 5, por la que se suspende la expedición de certificación y la práctica de anotación preventiva en un expediente de dominio.**

*(BOE de 27 de julio de 2016)*

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Expediente de dominio. Consideración como título de propiedad la certificación de dominio emitida por una parroquia de la Iglesia Católica. Certificación catastral.** El artículo 206 de la Ley Hipotecaria, en redacción que entró en vigor el a partir del 19 de marzo de 1946, permitía expresamente la inmatriculación de bienes de las Administraciones Públicas y de la Iglesia Católica, cuando careciesen de título escrito de dominio, mediante certificación expresiva del título de adquisición. Dicha redacción se ha mantenido en vigor hasta la Ley 13/2015, de 24 de junio, que ahora regula la inmatriculación de bienes de las Administraciones Públicas excluyendo mención alguna a la Iglesia Católica, siendo esta supresión destacada por la propia Exposición de Motivos. Por tanto, resulta incontrovertido que desde la entrada en vigor de la nueva redacción, el 26 de junio de 2015, la Iglesia Católica ya no puede obtener la inmatriculación de sus bienes inmuebles por la vía que anteriormente le concedía el artículo 206 de la Ley Hipotecaria. En todo caso, uno de los elementos a aportar en el inicio del trámite del expediente deberá ser el documento que acredite la titularidad del promotor, cuestión calificada y exigida por el registrador, teniendo su ausencia carácter obstativo que impide extender la anotación preventiva prevista en el precepto y la inscripción en el registro del acta de conclusión del título inmatriculador. La transición entre el antiguo expediente judicial del dominio al actual notarial ha eliminado del texto de la Ley la aportación eventual de dicho documento, por lo que el rigor de la norma en este caso se vuelve inexcusable al exigir la aportación documental del título (por ello, el formal ya sea público o privado, comprensivo igualmente del material) en el que el promoviente justifique su derecho. Si bien es cierto que la desjudicialización del expediente acorta las opciones del interesado, la falta de título suficiente representativo del derecho alegado podrá obtenerse por vía judicial para luego ser aportado al expediente notarial -como, por ejemplo, a través del instituto de la prescripción adquisitiva- por lo que, a tenor de lo impuesto en el artículo 203 deberá ser objeto de aportación el título acreditativo del dominio del iniciador del expediente, cuestión ésta a calificar por el registrador en su labor valoradora del mismo. En consecuencia, una simple certificación de dominio librada por el supuesto dueño, en tanto que documento confeccionado unilateralmente por el favorecido por el mismo, y sea cual fuera el título material o modo de adquisición del dominio que se exprese en dicha certificación, no es nunca en sí mismo un título de dominio o de propiedad, y por tanto, no debió permitir la iniciación notarial del expediente de dominio, ni debe permitir la expedición registral de la certificación solicitada ni la práctica de la anotación preventiva previstas en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

**PRECEPTOS:**

Código Civil, arts. 609, 1930, 1957 y 1959.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 35, 36, 38, 40, 199, 203, 204, 205 y 206.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

En el recurso interpuesto por don Enrique Arana Cañedo-Arguelles, Notario de Vitoria, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vitoria número 5, doña María Carolina Martínez Fernández, por la que se suspende la expedición de certificación y la práctica de anotación preventiva en un expediente de dominio del artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

### Hechos

I

Mediante acta notarial conteniendo el escrito inicial del promotor de expediente de dominio para inmatriculación de finca, autorizada por don Enrique Arana Cañedo-Arguelles, Notario Vitoria, el día 11 de febrero de 2016, bajo el número 187 de protocolo, se solicitó la expedición de la certificación registral y la práctica de la anotación preventiva a que se refiere el artículo 203 de la Ley Hipotecaria. El promotor de dicho expediente de dominio para la inmatriculación es una parroquia, perteneciente a la Diócesis del Obispado de Vitoria, y aportaba como título de propiedad certificación de la adquisición originaria de la finca por prescripción inmemorial.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Vitoria número 5, fue calificado negativamente en los siguientes términos: «Doña María Carolina Martínez Fernández, Registradora de la Propiedad de Vitoria N.º 5, previo examen y calificación, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, he resuelto no practicar la inscripción solicitada por defecto conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos Diario/Asiento: 64/643 F. Presentación: 15/02/2016. Entrada: 439. Contenido: expediente de dominio autorizante: Enrique Arana Cañedo-Argüelles. Protocolo: 187/2016. Hechos y fundamentos de Derecho. Se suspende la expedición de la certificación y la toma de la anotación preventiva, por no aportar al documento presentado el título formal de propiedad exigido en el artículo 205 LH, puesto que certificación acompañada no es un título de propiedad ya que la adquisición por prescripción solo puede ser declarada por resolución judicial firme. Asimismo, reconociéndose en el documento presentado que una parte de la finca, fue cedida en documento público a la Junta Administrativa de Arkaia, es obvio que no es ya de la propiedad del promotor del expediente, siendo necesario adecuar la descripción del objeto del verdaderamente es dueño y que coincide con la certificación catastral que se acompaña. (18 LH, 203 LH). Recursos: Contra esta nota de calificación se podrá: (...). Vitoria, a nueve de marzo del año dos mil dieciséis.–La registradora (firma ilegible)».

III

El Notario autorizante del acta interpuso recurso contra la anterior nota de calificación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante escrito de fecha 8 de abril de 2016, en el que alega, en síntesis, lo siguiente: «(...) Fundamentos de Derecho: 1.–Se centra la cuestión, según el motivo que alega la Sra. Registradora para la denegación de la certificación, si el título de propiedad que se incorporó a la solicitud de la parte requirente es o no suficiente para cumplir el requisito exigido en la letra a) de la regla primera del art. 203 de la Ley Hipotecaria. La Sra. Registradora concluye negativamente, y hace una, para el suscribiente



inexplicable, alusión al art. 205 de la Ley Hipotecaria. Y resulta inexplicable en razón a que el objeto, ámbito, y regulación de este precepto es completamente distinto del caso que nos ocupa. No hay un previo título traslativo, sino, por su propia naturaleza (se trata de una iglesia en un pueblo existente desde tiempo inmemorial) es una adquisición que pudiéramos, sin esfuerzo mental, considerarla como «originaria». Y lógicamente, considerando que el «título de propiedad» a que se refiere la letra a) de la regla segunda del art. 203 de la Ley Hipotecaria, debe interpretarse con un criterio amplio, y no estricto, no pudiendo exigir ni siquiera que sea público, y menos suficiente por sí mismo para ser inmatriculado. Si fuere así sobraría la regulación de la inmatriculación contenida en el art. 203, pues: ó bien el título es suficiente para ser inscrito por sí mismo, o, al menos, lo es para ser objeto de la aplicación de lo previsto en el art. 205 de la misma Ley. Pero precisamente, cuando no concurren en el título de propiedad esas cualidades es para lo que se ha establecido la regulación del art. 203 LH, que es el expediente que se ha iniciado trata de cumplir.—El mantener que la certificación incorporada no es «título», suficiente a los fines que nos ocupan, parece excesivo. Bien está el no reconocer la virtualidad de ser título inscribible, como lo era al amparo de la anterior normativa, pero... de ahí a negarle siquiera la entidad de servir de base a un expediente inmatriculador que tiene garantías propias... puede también afirmarse como una exigencia, cuando menos exagerada. Por otra parte, añade la Registradora que para ser reconocido como título debe declararse su validez por «resolución judicial firme». En tal supuesto la misma sería susceptible de ser inscrita sin necesidad de este expediente, como complemento del mismo. Y tal afirmación constituye cuando menos un despropósito a los fines de la propia reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, que en su exposición de motivos dice, literalmente: «...Las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículos 198 al 210 de la Ley Hipotecaria tiene como objeto, por una parte, la desjudicialización de los mismos eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguno de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva que siempre cabrá por vía de recurso, y por otra parte, su modernización, sobre todo en las relaciones que han de existir entre Notarios y Registradores, y en la publicidad que de ellos deba darse...» Y, por último, ¿qué puede entender la Sra. como «título» que sobre una antigua parroquia de pueblo pueda ostentar la Iglesia Católica? No alcanza el suscribiente como más correcto y adecuado, con la actual regulación, que la propia certificación de la misma, con el expediente hipotecariamente establecido. 2.—Quizás la Sra. Registradora haya anticipado su función calificador a un momento en la que no procede, esto es, en el inicio del expediente, y no en el de su conclusión cuando, ultimado, se presente para su inscripción definitiva. Entre tanto no tiene otra posibilidad para denegar la certificación que se le pide, y la extensión de la anotación preventiva regulada que las causas que la misma regla tercera del art. 203, en su último párrafo reseña, ninguna de las cuales justifica ni alude en su nota, y comunicarlo inmediatamente al Notario, para que proceda al archivo de las actuaciones.—En otro caso debe expedir la certificación y extender la anotación preventiva que procede dentro del plazo de los quince días siguientes, que tampoco ha respetado al emitir su calificación.— Conclusión: En base a todo lo hasta aquí expuesto quien suscribe el presente escrito considera que no procede en forma alguna la calificación registral que se recurre, y procede o bien la denegación por las causas a), b) o c) de la tantas veces dicha regla tercera del art. 203 de la Ley Hipotecaria, y su inmediata comunicación al Notario; o la expedición de la certificación y extensión de la anotación preventiva, como desde aquí reitera el recurrente».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 14 de abril de 2016, la registradora, tras aclarar que la mención en su nota de calificación al artículo 205 se debió a un error, y que debe entenderse

referida al artículo 203 de la Ley Hipotecaria, se ratificó en su calificación y emitió informe en defensa de la misma.

### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 35, 36, 38, 40, 199, 203, 204, 205 y 206 de la Ley Hipotecaria; 609, 1930, 1957 y 1959 del Código Civil; el Instrumento de Ratificación del Acuerdo entre el Estado español y la Santa Sede sobre asuntos jurídicos, firmado el 3 de enero de 1979 en la Ciudad del Vaticano; las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de noviembre de 1996 y 16 de noviembre de 2006, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de marzo de 2003, 28 de mayo y 3 de diciembre de 2015 y 17 de febrero de 2016.

1. En el procedimiento registral que motiva el presente recurso se plantean dos cuestiones en esencia: si la certificación de dominio emitida por una parroquia de la Iglesia Católica puede ser considerada como título de propiedad a los efectos del inicio del expediente de dominio para la inmatriculación de fincas regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria y, en segundo lugar, si la certificación catastral que se acompaña ha de ser coincidente con la finca que el promotor afirma pertenecerle en pleno dominio.

La registradora suspende la expedición de la certificación y la práctica de la anotación preventiva reguladas en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria por considerar que la certificación acompañada no es un título de propiedad «exigido en el artículo 205 (sic) LH», puesto que la adquisición por prescripción solo puede ser declarada por resolución judicial firme, y porque reconociéndose en el documento presentado que una parte de la finca fue cedida en documento público a la Junta Administrativa de Arkaia, es obvio que no es ya de la propiedad del promotor del expediente, siendo necesario adecuar la descripción del objeto del que verdaderamente es dueño y que coincida con la certificación catastral que se acompaña.

El Notario autorizante del acta de inicio del expediente de dominio, y ahora recurrente, alega, en síntesis, que la certificación que como título de propiedad se incorporó al acta justificaba la adquisición originaria de la finca por prescripción inmemorial y estaba expedida conforme al antiguo artículo 206 de la Ley Hipotecaria en orden a la inmatriculación de la finca hasta la reforma de la Ley 13/2015, y que, aunque tras dicha ley haya perdido su virtualidad inmatriculadora, debe al menos servir como «título de propiedad» a que se refiere la letra a) de la regla segunda del nuevo artículo 203 de la Ley Hipotecaria, el cual, sostiene el recurrente, debe interpretarse con un criterio amplio, y no estricto, no pudiendo exigirse ni siquiera que tal título sea público, y menos suficiente por sí mismo para ser inmatriculado, pues si fuere así sobraría la regulación de la inmatriculación contenida en el artículo 203.

El recurrente no discute el segundo defecto señalado por la registradora, por lo que la presente Resolución ha de ceñirse al primer defecto, único recurrido.

2. El artículo 206 de la Ley Hipotecaria, en redacción que entró en vigor el a partir del 19 de marzo de 1946, permitía expresamente la inmatriculación de bienes de las Administraciones Públicas y de la Iglesia Católica, cuando careciesen de título escrito de dominio, mediante certificación expresiva del título de adquisición.

Dicha redacción legal se ha mantenido en vigor hasta 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, que reforma el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, que ahora, en su número 1, regula la inmatriculación de bienes de las Administraciones Públicas excluyendo mención





alguna a la Iglesia Católica, siendo esta supresión destacada por la propia Exposición de Motivos de la Ley.

Por tanto, resulta incontrovertido que desde la entrada en vigor de la nueva redacción de este precepto, el día 26 de junio de 2015, la Iglesia Católica –esto es, la Santa Sede, o cualquiera de las circunscripciones territoriales en que se organice o de las Órdenes, Congregaciones Religiosas, otros institutos de vida consagrada y otras instituciones y entidades eclesíásticas que pueda erigir conforme al Instrumento de Ratificación del Acuerdo entre el Estado español y la Santa Sede sobre asuntos jurídicos, firmado el 3 de enero de 1979 en la Ciudad del Vaticano– ya no puede obtener la inmatriculación de sus bienes inmuebles por la vía que anteriormente le concedía el artículo 206 de la Ley Hipotecaria. Así se puso de manifiesto en la resolución de este Centro Directivo de 17 de febrero de 2016.

Además, desde el punto de vista del derecho transitorio, resulta de aplicación la disposición transitoria única de la misma Ley 13/2015 cuando establece que «(...) a efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo 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».

3. En el caso concreto objeto del presente recurso, tanto la registradora como el Notario recurrente comparten pacíficamente que la certificación de dominio emitida por una parroquia de Arkaia, perteneciente a la Diócesis del Obispado de Vitoria, no es por sí misma título inmatriculador.

Lo que se discute es si, al menos, tal certificación puede ser considerada como «título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular» en los términos y a los efectos del artículo 203, regla segunda, letra a), de la Ley Hipotecaria, que, al regular el nuevo expediente de dominio para la inmatriculación de fincas, establece que «se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca (...), acompañándose además los siguientes documentos: a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente (...)».

Por su parte, la regla tercera del mismo artículo establece que «el Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación (...)».

Tanto en la anterior redacción del artículo 206 (en la que estaba incluida la Iglesia Católica) como en la nueva redacción (de la que ya está excluida), se distingue entre el «título escrito de dominio» y la «certificación» que podría librarse por el ente propietario y aportarse subsidiariamente para el caso de no disponer de aquel, lo cual deja bien claro que la referida certificación no es el título escrito de dominio sino algo claramente distinto que trata suplir su ausencia.

Por otra parte, cuando el nuevo artículo 203 exige acompañar, entre otros «documentos» el «título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular» es claro que se está refiriendo al mismo «título escrito de dominio» (por la estrecha relación entre «documento» y «escrito» y por la sinonimia entre «dominio» y «propiedad»).

En todo caso, uno de los elementos a aportar en el inicio del trámite del expediente deberá ser el documento que acredite la titularidad del promotor, cuestión esta calificada y exigida por el registrador en su calificación, teniendo su ausencia un carácter obstativo que impide extender la anotación preventiva prevista en el precepto y la inscripción en el registro del acta de conclusión del título inmatriculador. La transición entre el antiguo expediente judicial



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

del dominio al actual notarial ha eliminado del texto de la Ley la aportación eventual de dicho documento –no olvidemos que el antiguo 201 señalaba que dicho título justificativo se aportará si lo tuviere– por lo que el rigor de la norma en este caso se vuelve inexcusable al exigir la aportación documental del título (por ello, el formal ya sea público o privado, comprensivo igualmente del material) en el que el promoviente justifique su derecho. Si bien es cierto que la desjudicialización del expediente acorta las opciones del interesado, la falta de título suficiente representativo del derecho alegado podrá obtenerse por vía judicial para luego ser aportado al expediente notarial –como, por ejemplo, a través del instituto de la prescripción adquisitiva– por lo que, a tenor de lo impuesto en la regla señalada del artículo 203 deberá ser objeto de aportación el título acreditativo del dominio del iniciador del expediente, cuestión ésta a calificar por el registrador en su labor valoradora del mismo.

En consecuencia, ha de concluirse que una simple certificación de dominio librada por el supuesto dueño, en tanto que documento confeccionado unilateralmente por el favorecido por el mismo, y sea cual fuera el título material o modo de adquisición del dominio que se exprese en dicha certificación, no es nunca en sí mismo un título de dominio o de propiedad, y por tanto, no debió permitir la iniciación notarial del expediente de dominio, ni debe permitir la expedición registral de la certificación solicitada ni la práctica de la anotación preventiva previstas en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

4. En el presente caso, concurre además la circunstancia de que el modo de adquisición que se expresa en dicha certificación eclesiástica es el de prescripción inmemorial.

La registradora sostiene que la adquisición por prescripción solo puede ser declarada por resolución judicial firme, y el Notario recurrente afirma que ese criterio iría en contradicción con el objetivo de la desjudicialización proclamado en la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015 porque si fuera exigible resolución judicial firme, la misma sería susceptible de producir la inmatriculación de la finca sin necesidad de tramitar el expediente de dominio del artículo 203.

A este respecto debe señalarse que conforme al artículo 204 de la Ley Hipotecaria, además del procedimiento previsto en el artículo 203 y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, «podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad (...). En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo».

En cualquier caso, en el presente expediente, en el que la entidad solicitante del inicio del expediente de dominio del artículo 203 de la Ley Hipotecaria no aporta «título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente», pues la certificación unilateral no constituye título de propiedad, no se cumple el primero de los requisitos para la viabilidad del citado procedimiento de inmatriculación, por lo que la promotora del expediente, para obtener la inmatriculación pretendida, habría de acudir al correspondiente procedimiento judicial, conforme al número 5.º del artículo 204 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

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, 24 de junio de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.