

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR009567

**RESOLUCIÓN de 10 de mayo de 2019, 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 Carlet n.º 1, por la que deniega la inscripción de un acta de expediente de dominio para la inmatriculación de una finca.**

(BOE de 7 de junio de 2019)

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Expediente de dominio. Parcelación ilegal. Finca en condominio. Aporte de sentencia penal en la que se afirma que los promotores son dueños.** Uno de los elementos a aportar en el inicio del trámite del expediente deberá ser el documento que acredite la titularidad del promotor, teniendo su ausencia un carácter obstativo que impide la inscripción en el Registro del acta de conclusión del título inmatriculador. Ciertamente el antiguo artículo 201 señalaba que dicho título justificativo se aportará «si lo tuviere», pero actualmente este requisito 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 promotor justifique su derecho. No se trata de mantener una interpretación literal en contra de la realidad social o de su propia finalidad, sino de la exigencia de un requisito expresamente impuesto por la ley de reforma en la tramitación del expediente notarial de inmatriculación, sujeto por la propia norma, además, a calificación registral. La nueva regulación impone la necesaria aportación al Notario, como elemento probatorio, del documento que pueda justificar un título material de propiedad a juicio del mismo, siendo lo esencial que sea se trate de un título apto para fundamentar el dominio del inmueble a favor de persona determinada conforme a nuestras normas de Derecho Civil, con independencia de la forma pública o privada del mismo. 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.

**PRECEPTOS:**

Código Civil, arts. 608, 1261 y 1274 y ss.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 2, 18, 198, 201, 203, 204 y 238.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 51 y 98.

En el recurso interpuesto por don Fernando Vicente-Arche Feliú, Notario de Buñol, contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Carlet número 1, doña Nieves María Fabado Colomer, por la que deniega la inscripción de un acta de expediente dominio para la inmatriculación de una finca.

**Hechos**

I

Mediante acta de expediente de dominio, autorizada el día 8 de enero de 2019 por el Notario de Buñol, don Fernando Vicente-Arche Feliú, con el número 6 de protocolo, se pretendía obtener la inmatriculación de la parcela 228 del polígono 12 de Montroy. En esta acta, tramitada de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 203 de la ley Hipotecaria, el Notario que la suscribía declaraba «acreditado que la finca reseñada pertenece a sus propietarios por cuotas como se ha expuesto». Previamente, se recogía en el acta que la finca pertenecía a los siguientes comuneros en propiedad como sigue: «Una cuota indivisa del diez por ciento (10%) a cada uno de los Sres. (...) y una cuota indivisa del veinte por ciento (20%) a la Sra. (...)». En dicha acta se exponía que en sentencia dictada con fecha 5 de febrero de 2018 por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Valencia, en el procedimiento abreviado número 56/2016, se reconocían como hechos probados los siguientes: que los



requirentes adquirieron la finca en cuestión por compra en documento privado a determinada mercantil; «que el vendedor carecía de facultad de disposición sobre dicho terreno», y que «ha transcurrido el plazo y se cumplen los requisitos para entender que se ha perfeccionado la adquisición por prescripción (arts. 1.940 y ss. del Código Civil) (...). En la propia sentencia se detalla el procedimiento de adquisición de la propiedad y sus incidencias y en ella se les adjudica la propiedad de cinco chalets con su terreno respectivo», formando entre todos ellos la parcela catastral objeto del expediente de dominio. No obstante, se indicaba también que dicha parcelación carecía de licencia municipal.

## II

Presentada el día 1 de febrero de 2019 dicha acta en el Registro de la Propiedad de Carlet número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre), y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento por usted presentado, el día 01/02/2019, bajo el asiento número 1099, del tomo 198 del Libro Diario y número de entrada 470, que corresponde al documento otorgado ante el Notario de Buñol don Fernando Vicente-Arche Feliú, con el número 6/2019 de su protocolo, de fecha 08/01/2019, ha resuelto denegar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

El título presentado para obtener la inmatriculación de la parcela 228 del polígono 12 de Montroy es un acta de expediente dominio, tramitada de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 203 de la ley Hipotecaria, en la cual, el Notario que la suscribe, declara "acreditado que la finca reseñada pertenece a sus propietarios por cuotas como se ha expuesto". Previamente, se recoge en el acta que la finca pertenece a los siguientes comuneros en propiedad como sigue: "Una cuota indivisa del diez por ciento (10%) a cada uno de los sres. J. L. A. con NIE (...), C. A. A. con NIE (...), T. D. H. con NIE (...), K. V. P. con NIE (...), P. W. N. con NIE (...), M. E. N. con NIE (...), B. W. C. con NIE (...) y W. L. C. con NIE (...) Y una cuota indivisa del veinte por ciento (20%) a la Sra. U. B. con NIE (...)"

El primer motivo por el que se deniega la inmatriculación solicitada es porque, como a continuación se explica, el derecho de propiedad que en su día fue adquirido por los promotores no fue un porcentaje en régimen ordinario de copropiedad sobre la total parcela catastral que se pretende inmatricular. Esto resulta de la sentencia 72/18, de fecha 5 de Febrero de 2018, de la Audiencia Provincial de Valencia, del Orden Penal, en cuyos hechos probados, resulta lo siguiente: "...Los propietarios son: J. L. A. con NIE (...) y C. A. A. con NIE (...) Se les adjudica la propiedad del Polígono 12, Parcela 228 Chalet n.º 1. Consta de terreno de 916 m<sup>2</sup> con construcción propia para habitar de chalet tipo villa de 110,37 m<sup>2</sup>, tipo 'Paloma', de 4 habitaciones, 2 baños, cocina, salón comedor con chimenea instalada y piscina tipo 'Romana' de 4x8 m<sup>2</sup> y terraza de 21,80 m<sup>2</sup>, ... P. W. P. N. con (...) y M. E. N. con (...), se les adjudica la propiedad del Polígono 12, Parcela 228 Chalet n.º 2. Consta de terreno de 916 m<sup>2</sup> con construcción propia para habitar de chalet tipo villa de 110,37 m<sup>2</sup> tipo 'Paloma' de 4 habitaciones, 2 baños, cocina, salón comedor con chimenea instalada y piscina tipo 'Romana' de 4x8 m<sup>2</sup>... T. D. H. con NIE (...) y K. V. P. con NIE (...), se les adjudica la propiedad del Polígono 12, Parcela 228 Chalet n.º 3. Consta de terreno de 930 m<sup>2</sup> con construcción propia para habitar de chalet tipo villa de 115 m<sup>2</sup> tipo 'Paloma' de 4 habitaciones, 2 baños, cocina, salón comedor con chimenea instalada y piscina tipo 'Romana'... B. W. C. con NIE (...) y W. L. C. con NIE (...), se les adjudica la propiedad del Polígono 12, Parcela 228 Chalet n.º 4. Consta de terreno de 930 m<sup>2</sup> con construcción propia para habitar de chalet tipo villa de 115 m<sup>2</sup> tipo 'Paloma' de 4 habitaciones, 2 baños, cocina, salón comedor con chimenea instalada y piscina tipo 'Romana'... U. B. con NIE (...) y se le adjudica la propiedad del Polígono 12, Parcela 228 Chalet n.º 5. Consta de terreno de 930 m<sup>2</sup> con construcción propia para habitar de chalet tipo villa de 115 m<sup>2</sup> tipo 'Sanet' de 3 habitaciones, 2 baños, cocina, salón comedor con chimenea instalada y piscina tipo 'Romana'..."

No resulta de este contenido de la sentencia que los derechos adquiridos por los promotores del expediente de dominio en los contratos privados de compraventa fueran los que ahora se reconocen entre ellos.

El expediente de dominio tramitado ante Notario, regulado por el artículo 203 de la LH, no es procedimiento en el cual pueda hacerse una reconfiguración respecto al contenido exacto de los derechos que



fueron adquiridos en el título formal que contenía el título material de adquisición de la finca. Así se desprende del tenor literal del propio artículo 203 de la LH cuando en su regla Segunda detalla los documentos que los promotores deben acompañar, nombrando, en primer lugar, el título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma a los promotores del expediente de dominio. Es decir, el derecho que accederá, en su caso, al Registro de la Propiedad cuando la tramitación del expediente concluya con el acta en la que el Notario acceda a la pretensión de los promotores no puede ser distinto del contenido en el título de propiedad que fue aportado para el inicio de la tramitación. Lo que sucede en nuestro caso es que el título de propiedad de los promotores es como se dice en el acta "por título de compraventa en documento privado hace más de diez años". Título de propiedad que no se incorpora al acta que motiva esta calificación desfavorable y que constituye incumplimiento de lo exigido en el artículo 203 LH, que en su regla Sexta exige que al acta incorpore el Notario los documentos aportados, entre los que debería estar el título de compraventa en documento privado de cada promotor del expediente. La Registradora que suscribe no ha tenido a la vista dichos contratos de compraventa, pero, de lo expuesto como hechos en la sentencia antes citada, y del relato hecho por el Notario en el apartado Título de Propiedad, se infiere que el objeto de compraventa en aquellos contratos fue una porción de terreno determinado con una construcción que implicaba una parcelación prohibida por la normativa urbanística vigente al tiempo de su firma e igualmente prohibida por el vigente artículo 230.3 de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, que prohíbe autorizar actos en los que se parcela un finca situada en suelo no urbanizable con la finalidad de edificar. Tampoco es posible, porque llevaría al mismo resultado que la norma prohíbe, subdividir la finca en cuotas o participaciones indivisas que atribuyesen el uso individualizado de partes de la misma finca.

Si resultase de los contratos de compraventa no incorporados que el objeto de la compra no fue un porcentaje de la total parcela en proindiviso ordinario, sino una porción de suelo de uso exclusivo y excluyente con una construcción sobre la misma, el derecho que se pretende inscribir implicaría una modificación de uno de los elementos esenciales del negocio jurídico recogidos en el artículo 1.261 del CC, en concreto sobre el objeto, y esta redefinición del objeto de la compraventa no puede llevarse a cabo mediante un expediente de dominio que, más bien al contrario, tiene como punto de partida la presentación al Notario del título formal que contiene el título material sobre la finca que se pretende inmatricular.

No puede admitirse en el presente caso que el título de adquisición es la prescripción adquisitiva porque este supuesto exigiría, conforme al artículo 3 de la LH, una sentencia firme en un juicio civil que reconociese la prescripción adquisitiva en la forma de un condominio con las participaciones que los promotores manifiestan. Sin embargo, lo incorporado al acta son cuatro páginas, no la sentencia íntegra, de una Sentencia del Orden Penal, en la cual, en el apartado hechos probados, se detallan los metros cuadrados y las viviendas que fueron adquiridas por los promotores, a efectos de concluir un fallo sobre una causa por delitos de estafa, y ordenación del territorio, entre otros.

Los promotores, tal como se contiene en el apartado Título de Propiedad, "manifiestan que la propiedad de la parcela catastral 228 del polígono 12 de Montroi les pertenece por cuotas indivisas". En el mismo citado apartado se dice "De todo ello resulta que los promotores de este expediente son propietarios de dicha parcela, que adquirieron su propiedad por título de compraventa, que la han perfeccionado por usucapión y que adquirieron su derecho en base a una parcelación ilegal. Por consiguiente existe un condominio civil ordinario sobre dicha parcela catastral y su parcelación solo podrá legalizarse cuando lo permita la normativa urbanística municipal." De estos párrafos se vuelve a inferir que los promotores, dado que no pudieron inscribir unas fincas resultantes de una parcelación ilegal, que parece ser el auténtico objeto del título de compraventa, redefinen su derecho como un proindiviso ordinario por cuotas, pero el expediente de dominio no es procedimiento apropiado para tal finalidad y no lo es porque, como se desprende del artículo 198 de la LH, el expediente de dominio para la inmatriculación de fincas es un procedimiento con el que puede lograr exclusivamente la concordancia del Registro de la Propiedad con una realidad física y jurídica extrarregistral que ya existía antes del inicio de su tramitación y que no puede ser modificada en el mismo por voluntad de los promotores. El expediente de dominio exige que su tramitación respete el derecho del promotor tal como fue adquirido.

En las certificaciones catastrales incorporadas se recogen como titularidad de los promotores los porcentajes en que manifiestan ser dueños pero sabido es que las titularidades catastrales no atribuyen derechos de propiedad.

Todo el razonamiento hasta aquí expuesto se apoya también en la resolución de la D.G.R.N. de 27 de Junio de 2016, en la cual se considera imprescindible en el expediente del artículo 203 de la LH la aportación de un título formal, público o privado, que incorpore un título material de propiedad y, en caso de no tenerse, es un procedimiento judicial la vía para obtener la inmatriculación.



La Registradora que suscribe cree que la vía judicial es la que procede también cuando, como en el presente caso, el derecho que fue adquirido, no es el mismo que se pretende inscribir. Es la misma LH la que ofrece la solución a quienes pretenden inmatricular una finca sin que puedan dar cumplimiento a todos los requisitos que exige el artículo 203 de la LH. Esta solución es la contenida en el artículo 204.5.º, que permite la inmatriculación 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.

Por tratarse de un defecto insubsanable no cabe tomar anotación preventiva por defectos subsanables.

Se notifica esta calificación al Funcionario autorizante y al presentante, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación de este acuerdo (Art. 322 y 323 L.H.).

Contra esta decisión (...)

Carlet, 19 de febrero de 2019. El Registrador de la Propiedad, Nieves María Fabado Colomer.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Fernando Vicente-Arche Feliú, Notario de Buñol, interpuso recurso el día de 5 de marzo del año 2019 sobre la base de los siguientes argumentos:

«Hechos:

1. Con fecha 13 de junio de 2018 y número 591 de protocolo autoricé un acta por la que inicié la tramitación del expediente de dominio previsto en el art. 203 de la Ley Hipotecaria a requerimiento de los propietarios de la finca que constituye su objeto.

En dicha acta se expone que en sentencia n.º 72/2018 dictada por la Sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Valencia con fecha 5 de febrero de 2018 en procedimiento abreviado n.º 56/2016 se reconocen como hechos probados los siguientes:

- que los Sres. requirentes adquirieron la finca en cuestión por compra en documento privado a determinada mercantil.
- que el vendedor carecía de facultad de disposición sobre dicho terreno.
- que ha transcurrido el plazo y se cumplen los requisitos para entender que se ha perfeccionado la adquisición por prescripción (arts. 1.940 y ss. del Código Civil).

En la propia sentencia se detalla el procedimiento de adquisición de la propiedad y sus incidencias y en ella se les adjudica la propiedad de cinco chalets con su terreno respectivo, formando entre todos ellos la parcela catastral objeto del expediente de dominio. No obstante, se indica también que dicha parcelación carecía de licencia municipal.

En resumen, la Audiencia reconoce como hechos probados que los promotores del expediente son los propietarios de dicha parcela catastral, que adquirieron su propiedad por título de compraventa, que la han perfeccionado por usucapión y que adquirieron su derecho en base a una parcelación ilegal.

Por consiguiente, en el acta se concluye, aplicando las reglas del Derecho Civil, que existe un condominio ordinario sobre dicha parcela catastral y que su parcelación solo podrá legalizarse cuando lo permita la normativa urbanística municipal. Así lo reconocen los propietarios en la misma acta, declarando las cuotas indivisas que corresponden a cada uno según sus respectivas adquisiciones.

Por último, con objeto de proteger su derecho, los propietarios manifiestan en el acta que desean disponer de un título de propiedad, inscrito en el Registro de la Propiedad y dado de alta en el Catastro, lo que solicitaron al Notario que suscribe.

2. Cumplidos los trámites previstos en el art. 203 de la Ley Hipotecaria sin incidencias, mediante acta de fecha 8 de enero de 2019 y número 6 de protocolo, cerré el expediente de dominio declarando acreditado que la finca pertenece a sus propietarios como se expone en el acta inicial.

3. Dicha acta fue presentada en el Registro de la Propiedad de Carlet n.º 1 con fecha 1 de febrero de 2019 bajo el asiento n.º 1.099 del tomo 198 del Libro Diario.





Mediante resolución de fecha 19 de febrero de 2019, notificada al Notario con fecha 21 de febrero de 2019, la Registradora de la propiedad denegó la práctica de los asientos solicitados en base a los hechos y fundamentos de Derecho que constan en la misma y que pueden sintetizarse como sigue a efectos de este recurso.

En primer lugar, indica que los derechos adquiridos por los propietarios en los contratos privados de compraventa no son los mismos que los que se reconocen en el expediente. Añade que en el expediente de dominio no cabe reconfigurar los derechos contenidos en el título formal que contiene el título material de adquisición. Y ello a tenor del propio art. 203 de la Ley Hipotecaria, que señala en su regla segunda, entre los documentos que se deben acompañar, el título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular.

En segundo lugar, alega que no se han incorporado al acta dichos contratos privados de compraventa, pero que según resulta de la sentencia reseñada y del acta, el objeto de la compraventa fue una porción de terreno que implicaba una parcelación prohibida por la normativa urbanística.

Por otra parte, manifiesta que no cabe admitir que el título de adquisición sea la prescripción adquisitiva ya que esto requeriría una sentencia firme en un juicio civil que la reconociese, según el art. 3 de la Ley Hipotecaria.

Concluye señalando que el expediente de dominio, como se desprende del art. 198 de la Ley Hipotecaria, es un procedimiento con el que se puede lograr la concordancia del Registro de la Propiedad con una realidad física y jurídica extra registral que ya existía antes del inicio de su tramitación y que no puede ser modificada en el mismo por voluntad de sus promotores.

Cita por último la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 27 de junio de 2016, que requiere en el expediente del art. 203 de la Ley Hipotecaria la aportación de un título formal, público o privado, que incorpore un título material de propiedad, y en caso de no tenerse indica que debe acudir a la vía judicial; añadiendo la Registradora que esta solución es la que procede en un caso como este en el que el derecho adquirido no es el mismo que el que se pretende inscribir.

#### Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 2, 3, 201 en su anterior redacción, 198, 203 y 205 de la Ley Hipotecaria; 3 y 1.940 y siguientes del Código Civil; 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario y la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de junio de 2016.

1. Interesa destacar ante todo que la Registradora no discute la propiedad de los interesados sobre la finca objeto del expediente, ni tampoco alega dudas sobre la identidad de la misma.

Interesa destacar asimismo que el expediente se ha tramitado sin incidencias ni oposición de terceros, en particular del Ayuntamiento del lugar en el que radica la finca, que fue notificado en tiempo y forma.

Resulta por consiguiente que tanto la Audiencia Provincial como el Notario y la Registradora admiten como hecho cierto que los promotores del expediente son los propietarios de la parcela, y por otra parte no existen terceros que se opongan a ello.

2. Partiendo de estos hechos, hay que determinar el procedimiento adecuado para lograr la inmatriculación de esta finca a nombre de sus dueños.

El Notario que suscribe entiende que el expediente de dominio del art. 203 de la Ley Hipotecaria es un cauce adecuado, siempre y cuando se acepte como título de propiedad el título material determinado según las reglas del Derecho Civil, al que se refiere el art. 2 de la Ley Hipotecaria.

La Registradora lo niega, en base a una interpretación literal del art. 203.1.Regla Segunda de la Ley Hipotecaria, exigiendo como título de propiedad el título formal al que se refiere el art. 3 de la Ley Hipotecaria, cuyo contenido es el que ha de ser objeto de inscripción y no otro.

3. Entiendo que procede defender la tesis de la admisión y rectificar en este sentido la doctrina establecida en la resolución de la DGRN citada, en base a los siguientes argumentos.

En primer lugar, por la interpretación correcta de la norma que nos ocupa. Sabido es que el art 3.1 del Código Civil establece una interpretación reglada cuando señala que: "Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas." La interpretación que debe hacerse del art. 203.1. Regla segunda, según esta disposición, es claramente la amplia y no la estricta, pues es la que atiende tanto a los antecedentes legislativos como a la finalidad de la norma, según resulta de lo que se expone a continuación.



Interesa destacar a este respecto que la resolución de la DGRN citada, que es la única que recoge la doctrina del título formal, basa su criterio única y exclusivamente en el tenor literal de la norma, pero no aporta ningún argumento adicional de ninguna clase ni justifica su decisión de ningún modo. En efecto, señala dicha resolución: "A raíz del tenor literal transcrito, uno de los elementos a aportar en el inicio del trámite del expediente deberá ser el documento que acredite la titularidad del promotor, cuestión ésta calificada y exigida por el registrador en su calificación, teniendo su ausencia un carácter obstativo que impide la inscripción en el Registro del acta de conclusión del título inmatriculador. Ciertamente el antiguo artículo 201 señalaba que dicho título justificativo se aportará 'si lo tuviere', pero actualmente este requisito 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 promotor justifique su derecho."

Los antecedentes legislativos confirman asimismo la tesis expuesta ya que el régimen del expediente de dominio en la Ley Hipotecaria, hasta la reforma que estableció el vigente, confiaba su tramitación al Juez y entre sus trámites señalaba el art. 201: "se acompañarán asimismo los documentos acreditativos del derecho del solicitante, si los tuviere, y, en todo caso, cuantos se estimaren oportunos para la justificación de la petición que hiciere en su escrito." Luego se admitía perfectamente la falta de título formal y se encomendaba al Juez la apreciación y determinación del título material. Esta función corresponde ahora al Notario, quien también es experto en Derecho. La diferencia estriba en que, en caso de oposición, el Juez podía continuar con la tramitación del expediente mientras que el Notario debe suspenderla cuando sea fundada.

Y a mayor abundamiento, los arts. 272 y ss. del Reglamento Hipotecario, que no han sido derogados expresamente, regulan la tramitación del expediente de dominio incluso para el propietario que carezca de título escrito. Es cierto que un sector de la doctrina entiende que estos preceptos deben entenderse derogados, pero se trata de aquellos autores que defienden una interpretación literal del art. 203, exigiendo el título formal. Para quienes sostienen que cabe la alegación del título material, esos preceptos siguen vigentes y son perfectamente aplicables salvando la remisión al artículo actual de la Ley.

La propia naturaleza del expediente de dominio impone la misma solución que se defiende pues es sabido que este expediente no sule el título de propiedad, sino que lo valida. Su finalidad es lograr la inmatriculación de la finca tras las verificaciones oportunas, con la tutela de terceros que resulta de las notificaciones correspondientes. Siendo esto así, a falta de título formal nada impide que el título de propiedad que ha de ser validado sea el título material y que este título sea apreciado y en su caso determinado por el Notario según su ciencia propia, aplicando las reglas del Derecho y la legislación correspondiente. El Notario aprecia la existencia o no de un derecho de propiedad sobre una finca determinada, según las circunstancias del caso y las pruebas aportadas, y en caso afirmativo, tramita el procedimiento previsto en la Ley para obtener la inmatriculación de dicha finca.

Como señala el art. 198 de la LH, la finalidad del expediente de dominio es la de lograr la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extra registral. El Notario puede apreciar y determinar dicha realidad pues tiene el conocimiento jurídico y los medios necesarios para ello. Negar esta posibilidad por no disponer el propietario de título escrito es impedir que se logre la concordancia buscada, a pesar de constar la realidad de modo manifiesto, como ocurre en este caso.

La tesis defendida resulta asimismo de la finalidad que persigue el legislador con la regulación actual del expediente de dominio. Como señala el preámbulo de la Ley 13/2015, de 24 de junio, por la que se estableció el expediente que ahora nos ocupa: "Las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria tienen como objeto, por una parte, la desjudicialización de los mismos eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso,...". Esta finalidad se incumple si se exige en todo caso el título formal ya que aquellos propietarios que carecen de él se ven abocados a la vía judicial. En el caso que nos ocupa, es especialmente grave pues supone que los propietarios deban acudir una vez más a los tribunales, cuando ya tienen su propiedad reconocida como hecho probado en una resolución judicial. Por consiguiente, el resultado de la interpretación formalista de la norma es contrario a la finalidad perseguida y produce la judicialización injustificada del procedimiento.

La lógica impone también la solución que se defiende pues admitir el documento privado a efectos de inmatricular una finca, cuando este no ofrece ninguna garantía de autenticidad, y no admitir los hechos que declara probados una sentencia judicial carece de sentido. Es cierto que en el caso que nos ocupa, además, el Notario determina el derecho existente a partir de dichos hechos, pero esto es corolario necesario de la aceptación del título material. El Notario, como antes hacía el Juez, decide sobre la existencia o no del derecho de propiedad alegado y en su caso, determina sus características.



Tampoco es lógica la consecuencia que resulta de la interpretación formal y que señala la repetida resolución de la DGRN cuando dice: "No obstante, el acta autorizada que motiva el presente expediente podrá servir como título previo a los efectos de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, tal y como ha sido interpretado por esta Dirección General (cfr. Resolución de 19 de noviembre de 2015)". De tal modo que, por el simple juego del procedimiento del doble título previsto en el art. 205 de la Ley Hipotecaria, el propietario no puede inmatricular su finca y no puede disfrutar de la protección registral, pero si transmite su derecho, el adquirente puede hacerlo sin mayores dificultades.

En suma, una interpretación estrictamente formal de la Regla 2.ª del art. 203.1 de la Ley Hipotecaria, exigiendo en todo caso la aportación de un título formal y rechazando el título material, resulta contraria a la interpretación legal de dicha norma, no sigue los antecedentes legislativos ni la regulación reglamentaria, es contraria a la naturaleza del expediente de dominio, incumple la finalidad perseguida con la regulación, no es lógica y entorpece el tráfico jurídico injustificadamente, por lo que se solicita de la Dirección General que estime el recurso y revoque la calificación.»

#### IV

La Registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 18, 198, 201, 203, 204 y 238 de la Ley Hipotecaria; 608, 1.261 y 1.274 y siguientes del Código Civil; 51 y 98 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de julio de 2010, 24 de junio de 2011, 17 de noviembre de 2015 y 5 de mayo y 24 y 27 de junio de 2016.

1. En el presente expediente concurren los siguientes hechos:

- Se plantea la inmatriculación de una parcela mediante un acta de expediente dominio, tramitada de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 203 de la ley Hipotecaria, en la cual, el Notario que la suscribe, declara «acreditado que la finca reseñada pertenece a sus propietarios por cuotas como se ha expuesto». Los promotores, tal como se contiene en el apartado título de propiedad, «manifiestan que la propiedad de la parcela catastral (...) les pertenece por cuotas indivisas». En el mismo citado apartado se dice «de todo ello resulta que los promotores de este expediente son propietarios de dicha parcela, que adquirieron su propiedad por título de compraventa, que la han perfeccionado por usucapión y que adquirieron su derecho en base a una parcelación ilegal. Por consiguiente, existe un condominio civil ordinario sobre dicha parcela catastral y su parcelación solo podrá legalizarse cuando lo permita la normativa urbanística municipal».

- Se incorpora al acta parte de una sentencia del orden penal, en la cual, en el apartado hechos probados, se detallan los metros cuadrados y las viviendas que fueron adquiridas por los promotores, a efectos de concluir un fallo sobre una causa por delitos de estafa, y ordenación del territorio, entre otros.

La Registradora deniega la inmatriculación porque a su juicio dado que no pudieron inscribir unas fincas resultantes de una parcelación ilegal, que parece ser el auténtico objeto del título de compraventa, redefinen su derecho como un proindiviso ordinario por cuotas, pero el expediente de dominio no es procedimiento apropiado para tal finalidad considerando que la vía judicial es la que procede también cuando, como en el presente caso, el derecho que fue adquirido, no es el mismo que se pretende inscribir.

El Notario recurrente entiende que el expediente de dominio del artículo 203 de la Ley Hipotecaria es un cauce adecuado, siempre y cuando se acepte como título de propiedad el título material determinado según las reglas del Derecho Civil. A su juicio, el Notario, como antes hacía el Juez, decide sobre la existencia o no del derecho de propiedad alegado y en su caso, determina sus características. En suma, que una interpretación estrictamente formal de la regla segunda del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria, exigiendo en todo caso la aportación de un título formal y rechazando el título material, resulta contraria a la interpretación legal de dicha norma, no sigue los antecedentes legislativos ni la regulación reglamentaria, es contraria a la naturaleza del expediente de dominio, incumple la finalidad perseguida con la regulación, no es lógica y entorpece el tráfico jurídico injustificadamente, por lo que se solicita de la Dirección General que estime el recurso y revoque la calificación.



2. Entrando a valorar el defecto objeto de impugnación, la regla segunda del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria, regulador del nuevo expediente notarial de dominio, establece: «Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca, en la cual, junto a la descripción literaria de la finca, realizada en los términos prevenidos reglamentariamente, deberán hacerse constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones, 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, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios (...).» Para añadir que «el registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral (...).»

De la regulación transcrita puede deducirse de un modo directo, que uno de los elementos a aportar en el inicio del trámite del expediente deberá ser el documento que acredite la titularidad del promotor, cuestión ésta calificada y exigida por el registrador en su calificación, teniendo su ausencia un carácter obstativo que impide la inscripción en el Registro del acta de conclusión del título inmatriculador.

Ciertamente el antiguo artículo 201 señalaba que dicho título justificativo se aportará «si lo tuviere», pero actualmente este requisito 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 promotor justifique su derecho.

No se trata de mantener una interpretación literal en contra de la realidad social o de su propia finalidad, sino de la exigencia de un requisito expresamente impuesto por la ley de reforma en la tramitación del expediente notarial de inmatriculación, sujeto por la propia norma, además, a calificación registral.

La nueva regulación impone la necesaria aportación al Notario, como elemento probatorio, del documento que pueda justificar un título material de propiedad a juicio del mismo, siendo lo esencial que sea se trate de un título apto para fundamentar el dominio del inmueble a favor de persona determinada conforme a nuestras normas de Derecho Civil - artículos 609 del Código Civil y 2 de la Ley Hipotecaria-, con independencia de la forma pública o privada del mismo.

En el presente expediente, en el acta de expediente inmatriculador únicamente se ha incorporado parte de la sentencia penal, en la que se recogen los hechos, y sin prejuzgar ahora si dicha sentencia es suficiente a efectos inmatriculadores (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria) es lo cierto que únicamente se ha relacionado parte de los hechos, no la sentencia completa.

3. 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 - cfr. Resolución de 24 de junio de 2016- .

De carecer de documento, el medio inmatriculador será el previsto en el artículo 204.5.º de la Ley Hipotecaria, cuando determina que: «Además del procedimiento prevenido en el artículo anterior 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 los siguientes supuestos: (...) 5.º 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».

4. Por todo ello el defecto debe ser mantenido, puesto que no se ha aportado una prueba documental congruente con la pretensión de inmatriculación en cuanto a la existencia de un título atributivo del dominio, y no puede considerarse suficiente los hechos probados de una sentencia del orden penal cuyo fallo, sin embargo, no contiene pronunciamiento alguno sobre el título de dominio, y en la que, además, los respectivos derechos de propiedad no son acordes con los declarados en el acta de inmatriculación.

No puede compartirse la interpretación del Notario recurrente en el sentido de que en el expediente notarial de dominio el Notario competente pueda prescindir de la acreditación de cualquier prueba documental y emitir un juicio sobre el dominio del actor siendo este suficiente a efectos de concluir el acta y su acceso al Registro de la Propiedad, porque si bien la ley ha optado por desjudicializar el expediente de inmatriculación -cfr. Exposición de Motivos- «se caracteriza por su especial preocupación por la defensa de los derechos de todos los





posibles afectados», por lo que lo somete a una minuciosa tramitación que debe ser respetada y sometida a un doble control notarial y registral con funciones claramente delimitadas en su respectiva esfera de competencia.

Además, en el presente expediente se constata mediante una sentencia penal, la existencia de un delito continuado contra la ordenación del territorio por la que «(...) se procedió a la venta a ciudadanos extranjeros en su mayoría, por medio de la referida sociedad, dando apariencia de legalidad, cuando las villas se ubicaban en suelo no urbanizable común, y algunas de ellas se edificaron sobre viales o caminos agrícolas, alterando de esta manera la configuración de la zona y su accesibilidad; y todo ello, careciendo de toda clase de permisos y licencias, sin la intervención de personal técnico ni facultativo alguno en la construcción (ni arquitectos, ni aparejadores) en una urbanización inexistente y carente de toda dotación o servicio público de carácter esencial, asumiendo falsamente el compromiso de costear los gastos de urbanización».

Es evidente, que en este contexto será precisa la correspondiente autorización administrativa que legalice la parcelación y construcciones realizadas o, en su caso, que se declare que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes (cfr. artículo 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).

Por último, será preciso que se recoja el correspondiente negocio jurídico en virtud del cual, el inicial acuerdo de compraventa de viviendas unifamiliares sobre porciones de terrenos parcelados, se transforme en un proindiviso sobre la totalidad del terreno.

Todo ello no tiene otra finalidad que la de evitar que acceda al Registro de la Propiedad negocios jurídicos inciertos o claudicantes o que no cumplan con las exigencias de la normativa reguladora del suelo, sin perjuicio de que, en el orden extrarregistral, dichas fincas sean reconocidas a sus titulares.

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

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, 10 de mayo de 2019. El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.