

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

Referencia: NCR010986

**RESOLUCIÓN de 23 de diciembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Pamplona n.º 8, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación.**

*(BOE de 4 de enero de 2022)***SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Decreto de adjudicación de fincas en subasta. Falta de doble título traslativo o expediente notarial acompañados de cédula parcelaria coincidente con la descripción de cada finca. Régimen económico matrimonial.**

Si con la presentación del documento judicial se pretende la inscripción de una finca en el Registro debe especificarse en el mismo las **circunstancias personales del adquirente**. Si indiscutible es el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también lo es su deber y potestad calificadora de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, pues todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria.

Dada la **ausencia de cédula** que aclare la identidad de las fincas, como exige el art. 205 de la Ley Hipotecaria y la falta de **referencia al régimen económico matrimonial** del adjudicatario, que exige el art. 51 no puede accederse a la inscripción.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, art. 9.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 656, 667 y 668.

RDLeg. 1/2004 (TR Ley del Catastro Inmobiliario), arts. 38, 45 y 48.

En el recurso interpuesto por don R. A. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Pamplona número 8, doña Maruxa do Pilar Ordóñez Novoa, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación.

**Hechos**

I

Mediante decreto, dictado el día 29 de abril de 2021 por don J. A. R., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Pamplona, recaído en el procedimiento de ejecución de título judicial número 929/2016, se aprobó el remate y adjudicación de una finca en favor del mejor postor, don R. G. A.

II

Presentado dicho decreto en el Registro de la Propiedad de Pamplona número 8, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 1820 del año: 2021.

Asiento n.º: Diario:

Presentado el a las 12:28:47.

Presentante: S. N., N.

Naturaleza: Decreto de adjudicación.

Juzgado de Primera Instancia N.º 6 de Pamplona, Pamplona.

Pamplona, a dos de septiembre del año dos mil veintiuno, con base en los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho siguientes:

Antecedentes de hecho.

I.–En este Registro de la Propiedad se ha presentado el documento cuyos datos constan en el encabezamiento, que ha quedado disponible para su calificación el mismo día.

II.–Del mismo y de los antecedentes del Registro resultan las circunstancias siguientes que son determinantes para esta nota de calificación:

a) Se suspende la inmatriculación de las fincas solicitadas por no cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria.

Fundamentos de Derecho.

I.–Esta nota se extiende por la Registradora titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto citado.

II.–En cuanto al fondo de la cuestión, se observan los defectos siguientes:

1) Se presenta Decreto de adjudicación firme a favor de D. R. A. G.

En primer lugar no cabe la inmatriculación de fincas sin doble título traslativo de las mismas, acompañado de la cédula parcelaria coincidente con la descripción de cada una de las fincas que se pretende inmatricular (artículo 205 LH), o expediente notarial regulado en el artículo 203 de la LH, acompañado también de las cédulas parcelarias correspondientes.

En este caso se presenta sólo un título traslativo de dichas diez fincas que se describen, que es el decreto de adjudicación firme.

Por otro lado, no consta el carácter de la adquisición de las fincas a favor de D. R. A. G.

El artículo 9 de la LH, y 51.9 del RH exige que se haga constar el carácter de la adquisición, por lo que D. R. debe de declarar si compra soltero, casado, separado o divorciado, o viudo, y de estar casado, el régimen económico matrimonial al que está sujeto.

III.–Los defectos calificados tienen el carácter de subsanables.

Con arreglo a lo anterior, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender el despacho del documento calificado por las faltas citadas.

En caso de disconformidad, esta nota de calificación puede: (...)

Pamplona, a dos de septiembre del año dos mil veintiuno Fdo. Maruxa Ordóñez Nóvoa Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Maruxa Ordóñez Novoa registrador/a de Registro Propiedad de Pamplona (Iruña) 8 a día dos de septiembre del dos mil veintiuno.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don R. A. G. interpuso recurso el día 4 de octubre de 2021 mediante escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Que mediante el presente escrito interpongo la reclamación prevista en el art. 322 de la Ley Hipotecaria con respecto a la resolución del Registro de la Propiedad n.º 8 de Pamplona-Iruña, de fecha 02/09/2021, comunicada posteriormente, con base en los siguientes

Fundamentos de hecho y de Derecho

I.º

Naturaleza y contenido [sic] de la resolución [sic].–

Es una suspensión del Registro dimanante de unos defectos que se consideran subsanables. En presente recurso, tiene el carácter de subsanación.

II.º

Subsanación de defectos.–

II.º1.–Carácter de la adquisición.–El carácter de la adquisición es privativo por cuanto el reclamante es soltero (...).

II.º2.–Los documentos previos al título del reclamante son las adquisiciones de “participaciones o cuota partes” en la sociedad civil que la titular previa del bien inmueble adjudicado en subasta judicial.

El padre de mi representado adquirió dos de dichas participaciones mediante sendas escrituras notariales (...).

II.º3.–Las descripciones de las fincas que han efectuado y son coincidentes con el catastro municipal, que son además las descripciones correspondientes a las referencias contenidas en la resolución judicial de adjudicación.

Por lo cual

Suplico a la Dirección General de los Registros y del Notariado, que tenga por interpuesta la reclamación prevista en el art. 322 de la Ley Hipotecaria y resuelva se procedente la inmatriculación del título de propiedad del reclamante consistente en auto de adjudicación.»

### IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 5 de octubre de 2021 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 de la Ley Hipotecaria; 38, 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 656, 667 y 668 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de julio de 2019

y las en ella citadas, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de mayo de 2021.

1. Mediante decreto del letrado de la Administración de Justicia, se adjudica a don R. A. G., como único postor en la subasta, una finca que se describe de la siguiente forma: «Polígono Parcela Naturaleza Cabida Valoración DF 136/05: 1.–Polígono 2, parcela 25 urbana, caserío (...) 2.–Polígono 2, parcela 25 rústica. 3.–Polígono 1, parcela 99 rústica, 4.–Polígono 1, parcela 102 rústica, 5.–Polígono 1, parcela 171 rústica, 6.–Polígono 1, parcela 350 rústica, 7.–Polígono 1, parcela 484 rústica, 8.–Polígono 1 rústica 486, 9.–Polígono 2, parcela 414 rústica, 10.–Polígono 3, parcela 64 rústica, En ruina molino y central (...)».

La registradora suspende la inscripción por entender que no cabe la inmatriculación de fincas sin doble título traslativo de las mismas, acompañado de la cédula parcelaria coincidente con la descripción de cada una de las fincas que se pretende inmatricular (art. 205 de la Ley Hipotecaria), o expediente notarial regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, acompañado también de las cédulas parcelarias correspondientes. En este caso se presenta sólo un título traslativo de dichas diez fincas que se describen, que es el decreto de adjudicación firme.

También señala como defecto que no consta el carácter de la adquisición de las fincas a favor de don R. A. G: «El artículo 9 de la LH, y 51.9 del RH exige que se haga constar el carácter de la adquisición, por lo que D. R. debe de declarar si compra soltero, casado, separado o divorciado, o viudo, y de estar casado, el régimen económico matrimonial al que está sujeto».

2. Como cuestión previa debe tenerse en cuenta que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Por ello, no puede ahora valorarse el documento, aportado con el escrito de recurso, por el que pretende el recurrente acreditar el carácter privativo de la adquisición mediante la fe de vida y de estado.

Con base en dicho precepto legal, es continua doctrina de esta Dirección General (cfr., por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad –y mercantiles– es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho. Y es igualmente doctrina reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación (cfr., por todas, las resoluciones de esta Dirección General de 21 de julio de 2017 y 31 de octubre de 2018).

3. Este centro directivo ha reiterado en numerosas ocasiones (vid. Resoluciones en los «Vistos») que todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria (art. 21 de la Ley Hipotecaria). Esta afirmación es predicable igualmente de los documentos judiciales cualquiera que sea su naturaleza y el procedimiento del que provengan.

Si con la presentación del documento judicial se pretende la inscripción de una finca en el Registro debe especificarse en el mismo las circunstancias personales del adquirente. Si indiscutible es el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también lo es su deber y potestad calificadora de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, de acuerdo al ámbito de calificación reconocido, en cuanto a los documentos judiciales en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria determina que: «El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquella. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: (...) e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquella, cuando este sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal. En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas».

Por su parte, el artículo 51 del Reglamento Hipotecario dispone: «Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento,

y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes: (...) Novena.—La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquella de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas: a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten».

4. El artículo 204 de la Ley Hipotecaria 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».

No concurriendo en el presente expediente los requisitos previstos en los artículos 204 y 205 de la Ley Hipotecaria, el defecto debe ser confirmado.

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, 23 de diciembre de 2021. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.