

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15144 *Resolución de 6 de agosto de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cartagena n.º 1, a iniciar un procedimiento de doble inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por don M. R. S. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 1, doña María Rosa Martínez Martínez, a iniciar un procedimiento de doble inmatriculación.

Hechos

I

Con fecha 22 de marzo de 2019, se presentó en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 1, instancia suscrita el mismo día, por don M. R. S., solicitando la iniciación del expediente conforme al artículo 209 de la Ley Hipotecaria afectante a las fincas números 2.655 y 90.377 del citado Registro.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 1, es objeto de calificación negativa de fecha 15 de abril de 2019, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Hechos:

Se presenta en este Registro, en la fecha y bajo el asiento de presentación indicados, instancia [sic] suscrita por Don M. R. S. el día 22/03/2019, por la cual se insta la iniciación del expediente de doble inmatriculación previsto por le [sic] artículo 209 de la Ley Hipotecaria, siendo las fincas afectadas, la registral 2655, de la cual el promotor es titular de una tercera parte indivisa, encontrándose sin inmatricular las dos terceras partes indivisas restantes, y la 90377, cuyo titular es el Ayuntamiento de Cartagena.

Consultado el historial registral de las mencionadas fincas, resulta que la finca 2655 figura inscrita con la siguiente descripción: “Rústica, o sea un egido nombrado de (...), sito en la diputación del (...), termino de esta ciudad. Linda: por el Norte y Oeste, tierra de M. C. P.; y Sur y liste, tierra de J. C.; cuya medida superficial no se puede determinar, contiene un pozo y era”; mientras que la finca 90377 se describe de la siguiente manera “Urbana. Centro de Educación Infantil (...), situado en (...), con una superficie de parcela de mil setecientos noventa y ocho metros cuadrados, una edificación escolar de ochenta y cinco metros cuadrados y un módulo de vestuarios de cuarenta y ocho metros cuadrados, destinado a equipamiento de dominio y servicio público que linda: Norte, calle (...); Sur, calle de su situación; Este, callejón, y Oeste, termina en punta. Referencia Catastral: 1650901XG7715S0001WF. Coordinado con Catastro con esta focha, Siendo la lista de coordenadas de la parcela SRID=25830; multipolygon (((671489.28 4174825.03, 671485.56 4174826.31, 671449.77 4174841.31, 671451.01 4174843.39, 671485.14 4174848.29, 671488.82 4174848.81,671500.17 4174850.35, 671502.15 4174850.59, 671532.1 4174849.95,671530.79 4174828.09, 671529.92 4174815.93, 671501.13 4174820.31, 671489.28 4174825.03)))”

Presentado el documento calificado en la fecha y bajo el asiento de presentación antes indicado, previo examen y calificación de su legalidad resulta/n el/los defectos/s

subsanaable/s que se expresa/n en los fundamentos de Derecho, impeditivo/s de la inscripción.

Fundamentos de Derecho:

En ejercicio de las facultades calificadoras que atribuye a la Registradora que suscribe el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; visto lo dispuesto por los artículos 2, 9, 20,21 y 209 de la Ley Hipotecaria; 37 de la Ley 33/2003; artículos 48 y 49 del RD 1373/2009, de 28 de agosto y demás de aplicación, se suspende la iniciación del expediente solicitado por los motivos que se expresan a continuación:

Primero.—No resulta oportunamente acreditada la identidad del solicitante y firmante de la instancia mediante la legitimación notarial de dicha firma o su ratificación ante el Registrador.

Así lo estableció la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones como la de 20 de julio de 2006 según la cual dicha solicitud es materia de calificación por el Registrador, por lo que la identidad del solicitante ha de acreditarse mediante documento público o instancia privada con firma notarialmente legitimada o ratificada ante el Registrador.

Segundo.—De los datos aportados por el promotor, consultados los libros del Registro, la herramienta auxiliar de calificación, así como la sede electrónica del Catastro, no puede determinarse con claridad la identidad entre las fincas afectadas por el expediente, dada la distinta naturaleza (rústica y urbana) de ambas, la falta de constancia registral de superficie alguna respecto de la finca de la cual el propietario ostenta una tercera parte indivisa, la colindancia de dicha finca según el Registro, referida sólo a linderos particulares, y la colindancia de la finca de titularidad municipal, enclavada entre linderos fijos (calles), junto con el hecho de que ésta se haya encontrado históricamente catastrada a nombre de entidades públicas, a pesar de que el promotor manifiesta ser empleado del Catastro y tener su cuota indivisa inscrita desde el año 1993.

Tercero.—No obstante lo anterior, aun cuando pudiera a llegarse a determinar la coincidencia entre ambas fincas o parte de ellas, debe ponerse de manifiesto la prevalencia del procedimiento específico que en sede administrativa tenga por objeto resolver la situación de doble inmatriculación y ello es así por cuanto que una de las fincas implicadas es titularidad de una Administración Pública y el apartado 2 del artículo 209 de la Ley Hipotecaria dispone que “Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el apartado I del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes”. Dicho procedimiento se desarrolla en los artículos 48 a 5J del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, y permite resolver las situaciones de doble inmatriculación en las que estuvieran afectadas fincas titularidad de la Administración mediante certificación administrativa, los dos primeros de los cuales son de aplicación a la administración local, según la DF única de dicho reglamento.

Por lo expuesto, de resultar disipadas las dudas manifestadas en el fundamento de derecho anterior, la tramitación registral del expediente de doble inmatriculación requerirá recabar del Ayuntamiento la información oportuna sobre la existencia de un procedimiento administrativo con dicha finalidad. En este sentido Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de noviembre de 2016.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho,

Resuelvo suspender la práctica de la/s operación/es registral/es solicitada/s por motivos expresados.

[Prórroga de vigencia del asiento de presentación y oferta de recursos].

Cartagena, a quince de abril del año dos mil diecinueve La registradora (firma ilegible), Fdo.: María Rosa Martínez Martínez».

III

Don M. R. S. interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que tuvo entrada en el citado Registro el 20 de mayo de 2019, en el que alega lo siguiente:

«I. En subsanación del argumento Primero de la calificación de la Registradora de la Propiedad, se aporta oportunamente acreditada la identidad del solicitante y firmante de la instancia mediante la legitimación notarial de dicha firma (...). Se solicita igualmente se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

II. Con el mayor respeto, la motivación dada por la Registradora en su argumento Segundo, es equívoca en que no pueda determinarse con claridad la identidad y correspondencia entre ambas fincas debido a la falta de constancia registral de superficie de la finca 2655 (cuya titularidad en tercera parte indivisa es del recurrente), respecto con la finca 90377 (cuya titularidad es del Ayuntamiento de Cartagena), la cual sin embargo consta de superficie y se halla enclavada entre linderos fijos (calles), utilizándose para ello el argumento contrario sobre la registral 2655, referida sólo a linderos particulares.

Como han señalado anteriores Resoluciones de 25 de junio de 2015 y de 13 de diciembre de 2016 de la DGRN, una finca que se halla inscrita sin expresión de su superficie no puede decirse que sea plenamente equiparable a una finca no inmatriculada. Es cierto que no consta la superficie, y que este es un dato esencial para su identificación. Pero también es verdad que aparecen unos linderos, la referencia al paraje de su situación y la alusión a unos elementos identificatorios en la misma. Por otro lado, del historial registral pueden resultar una serie de titularidades jurídico-reales que a lo largo del tiempo se han ido sucediendo sobre la finca. Todo ello nos conduce a concluir que la finca como tal objeto de derechos sí que ha accedido al Registro. Lo que ocurre es que no consta especificada su superficie. Y, dada la trascendencia que el dato de la superficie tiene actualmente en la delimitación de la finca registral, podemos decir que la descripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora. Nuestra legislación hipotecaria ha previsto una serie de procedimientos para rectificar la superficie de una finca inmatriculada cuando se detecta que se produjo un error o se inscribió sin medirla en el momento de su primera inscripción.

Estos procedimientos son esencialmente: 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, y en concreto su artículo 1.5 por el que se modifica el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el que se dice expresamente que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, en la forma y con los requisitos que se regulan en el propio artículo.

Pero esto no es lo que aquí se plantea por parte del recurrente. No se pretende inscribir este defecto de inexistencia de la superficie, sino que invocando el sentido del apartado I, punto Tercero del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe realizar la investigación pertinente, incluyendo el examen de las representaciones gráficas de que disponga y de los datos de su propio archivo para discernir la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial.

Por tanto, atendiendo a los datos aportados por el promotor, los obrantes en Registro y los obtenidos de herramientas auxiliares, sí que permiten deducir e inferir, aunque sea parcialmente, la coincidencia entre ambas fincas.

Al respecto, el promotor aportó junto con su instancia, el escrito elevado al Ayuntamiento de Cartagena, registrado con nº 102338, de fecha 21 de diciembre de

2018, (...) donde solicitaba y ofrecía gratuitamente la donación de su finca al Ayuntamiento. En dicha documentación se contienen, certificaciones históricas del citado Registro, obtenidas por el recurrente, se contiene la escritura de compraventa de esta finca y otras, de fecha 06 de Septiembre de 1993 -protocolo 1917-, se contiene amplia información gráfica secuencial de fotografías históricas, además de otra documentación del propio ayuntamiento, como son sus planos de urbanismo correspondientes al PGMOU de 1987 e incluso actas del inventario municipal donde se constata que la finca municipal no se hallaba inscrita, constando únicamente en dicho inventario una pequeña superficie construida que, a base de sucesivas rectificaciones de este inventario y apoyándose en los datos catastrados, se llega ahora a la superficie que el Ayuntamiento consigue finalmente inscribir. Inscripción realizada ahora, usando para ello la potestad del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, mediante anuncio de notificación de 8 de marzo de 2019, BOE 13/03/2019 (documento 3), soslayando y ocultando su previo conocimiento de la existencia de otra finca y de titular registral coincidente.

A continuación, se expresan en profundidad estos datos de relevancia que permiten deducir positivamente la doble inmatriculación que, sin embargo, se ha calificado negativamente.

1. En las certificaciones históricas registrales de la finca 2655, si se consulta la inscripción 1ª, 3ª y 4ª se describe "(...)" junto que "contiene un pozo y era...". También se menciona en la inscripción 2ª que adquiere esta propiedad S. L. C.; a continuación en la inscripción 4ª esta propiedad la adquiere G. M. C., datos que contrastaremos después. Esta finca 2655 se remonta a su vez a otra, anterior numeral 5599, cuya primera inscripción se produjo en el año 1865.

2. Obviamente esta finca 2655 (anterior 5599), cuando se produjo su 1ª inscripción no se determinó ni especificó su superficie con la rotundidad que hoy en día exigimos, como es el caso de la finca ahora inscrita por el Ayuntamiento. Muy probablemente, hace la friolera de 154 años, a quienes inscribieron esta finca les hubiera sonado extraño los términos georreferenciación gráfica, certificación catastral descriptiva y gráfica, referencia catastral, coordenadas, etc. Es muy probable que en aquel entonces la simple descripción de esta finca, aunque ahora nos parezca desacertada, bastara con determinar sus linderos y características, así como su naturaleza. Pudieron haber hecho constar una superficie al uso de la época, es evidente, pero no en vano, para quienes así describieron, la simple existencia del ejido, pozo y era, eran suficientes para inscribir un terreno que suponían inamovible, conocido y respetado por todos.

3. Sin embargo, como bien sabemos, ni las cosas ni las personas permanecen inalterables. A todos afecta el paso del tiempo y de las circunstancias de distinta índole que suceden sobre el objeto de estudio. Así pues, a lo largo de los años, la transformación experimentada por esta finca 2655, ha conllevado el aspecto y características que hoy la definen. El ejido, pozo y era no han desaparecido espontáneamente, sino que se han ido transformando en las actuales calles, pista deportiva, aceras y recinto escolar existentes. Esta es la base sobre la que se fundamenta la actual inscripción obtenida por el Ayuntamiento de Cartagena. Sin la existencia previa del ejido, no hubiera sido posible la fundación sobre este de estos elementos constitutivos de la finca inscrita a favor del Ayuntamiento de Cartagena, ni esas calles, ni esas construcciones, ni la pista deportiva, etc., hubieran nacido sin la existencia en dicho lugar de esta "zona común". Las propiedades públicas no nacen por generación espontánea [sic], sino que su aparición se cimenta en la conversión de propiedades privadas ya preexistentes. Esta argumentación se sustenta en las distintas fotografías aéreas que históricamente lo demuestran, las cuales se aportaron por el recurrente y que se vuelven a aportar con mayor concreción (...).

4. Respecto de la indeterminación de esta finca 2655 respecto de la finca 90377, debe para ello incidirse en la escritura ya aportada, escritura de compraventa de esta finca y otras, de fecha 06 de septiembre de 1993 -protocolo 1917-, así como en la de agrupación y declaración de obra nueva de fecha 07 de Julio de 2000 -protocolo 1194-

formalizada por el promotor, al objeto de determinar la identidad y especialidad de esta finca (...).

5. En la primera escritura, de 1993, el recurrente adquirió la finca 2655 junto con otras tres más, las fincas 2652, 2654 y 2651. Pues bien, todas ellas se radican en la zona denominada "...", y no por casualidad, entre sus linderos se describe que lindan al Sur con ejido. Particularmente, la descripción de la finca 2652, dice: "Casa de planta baja que se compone de cuarenta y una vigadas y de una superficie de sesenta y seis metros cuadrados con derecho al pozo, era y ejido de las casas de (...); no tiene número y se sitúa en este término municipal, diputación del (...), en el paraje de (...), sitio de las casas llamadas de (..) y linda por el Este o derecha, casa de J. C. P.; por el Oeste o izquierda, con la de F. P.; por el Norte o espalda con la de M. C.; y por el Sur o frente su ejido".

Coincidentemente, la finca que nos atañe, la finca 2655, es descrita del modo siguiente: "La tercera parte del ejido llamado de (...) y era que hay en él; se sitúa donde las anteriores y linda por el Norte y por el Oeste, con tierra de M. C. P.; y por el Sur y el Este, con la de J. C.". Estas cuatro fincas adquiridas por el promotor y recurrente en el año 1993, provienen, según el título anterior de procedencia, de G. M. C. y su cónyuge.

6. De estas fincas descritas, las fincas 2652, 2654 y 2651, se agruparán posteriormente por el promotor en la escritura de agrupación y declaración de obra nueva, de fecha 07 de Julio de 2000 -protocolo 1194-, quedando sin agrupar la 2655 correspondiente al ejido (...). Como resultado de dicha agrupación se inscribe la actual finca 78839 del Registro de la Propiedad N° 1 de Cartagena a nombre del promotor, la cual es actualizada de superficie y linderos, datos que conoce sobradamente el Registro. Como resultado de dicha actualización de linderos, donde antes lindaba al Sur o frente su ejido, ahora es lindante con la actual calle Los Grillos. Así mismo en dicha escritura se contiene su referencia catastral, siendo la 1651110 XG771580002UG.

7. En consecuencia, estos datos descritos ya nos permiten deducir que la ubicación del ejido, pozo y era, finca 2655, se encuentra al Sur de las anteriores fincas agrupadas, siendo por tanto que su existencia física sigue estando ubicada al Sur de la actual finca 78839 del promotor, aunque en la actualidad parte del ejido esté ocupado por un tramo del vial denominado calle (...). Sin embargo, por si se albergara alguna duda más al respecto, sólo hubiera sido necesario confrontarlos con más datos de linderos de otros colindantes, tanto catastrales como registrales, respecto de la finca agrupada 78839 del promotor, referencia 1651110 XG7715S0002UG.

8. Así pues, el promotor y recurrente, se ve obligado en aportar la prueba diabólica para confirmar la existencia y delimitación de dicho ejido, siendo unos datos que ya obran en poder del Registro, como son los concernientes a las fincas registrales colindantes a la suya. Datos que permitan determinar que dicho ejido, finca 2655, se contiene en la misma ubicación que la finca inscrita a favor del Ayuntamiento. Al respecto, se solicitan del Registro notas simples registrales respecto de las propiedades de los colindantes identificados en base a la certificación catastral (...), respecto de la referencia catastral 1651110 XG7715S0002UG y finca 78839 propiedad del promotor, que, como se ha demostrado anteriormente, está ubicada al Norte de la finca 2655 objeto de estudio.

De la [sic] notas simples obtenidas (...), hay cuatro fincas registrales, las fincas 61881, 10473, 2662 y 37626, que nos permiten deducir que en todas ellas se describe la existencia de ejido al Sur. Estas pequeña muestra, constituida por esta cuatro fincas, en unión de la del recurrente (finca 78839), ya permiten alcanzar una longitud de fachada nada despreciable, puesto que son parte del conjunto denominado "...", que, a falta de más datos actuales e históricos del resto de fincas registrales colindantes, y que naturalmente deben obrar en poder del Registro, nos permiten por si solos imbuir que en toda la alineación de fachada de estas casas, existentes desde tiempos remotos y coetáneas a la finca 2655, se demuestra firmemente la existencia indubitada del ejido. Es más, en alguna de ellas, como en la finca 61881, se hace incluso mención al ejido, era y pozo.

Para mayor abundamiento, si se consulta el lindero Oeste de la finca 61881, se apreciará que se describe G. M.: Este lindero concuerda fielmente con el anterior propietario de las fincas agrupadas 2652, 2654, 2651 (actual 78839), siendo además también el descrito como propietario en la inscripción 4ª de la finca 2655 (ejido).

De la misma forma, si se consulta el lindero Este de la finca 10473, se aprecia que se describe patio y casa de S. L. Este lindero concuerda también fielmente con quien fue anterior propietario, según la inscripción 28, de la finca 2655 (ejido). Como es obvio, si el Registro buscara en los datos históricos de las fincas agrupadas 2652, 2654 y 2651 (actual 78839), podría corroborar si también fue propietario en algún momento de estas fincas, como así queda acreditado que lo era respecto de la finca 2655 (ejido).

Incluso se podría llegar a ensamblar este puzzle mediante el estudio de linderos descritos de unas y de otras, tanto actuales como históricos, conjuntamente con las inscripciones de titularidad que obren sobre dichas fincas en Registro, pero esta labor ya rebasa y escapa a mi modesto bolsillo, pues es competencia del Registro, ya que dichos datos obran en su poder.

Esta profusión de datos registrales, cuyo botón de muestra han sido unas pocas fincas registrales, conjuntamente con los documentos gráficos aportados, permiten determinar indubitadamente que al Sur de las (...), se demuestra fehacientemente la existencia de la finca 2655, conocida como el Ejido nombrado de (...), que contiene una era y pozo.

En consecuencia, esta finca 2655 (anterior 5599), cuya 1ª inscripción se remonta al año 1865, ha dejado suficientemente demostrada su existencia y radicación en dicho lugar, pese a no constar su superficie, solapándose pues con la recién inscrita finca 90377 del Ayuntamiento de Cartagena. En resumen, estamos pues ante un caso evidente de doble inmatriculación, que entiendo se produce en su totalidad, pero aunque sólo lo fuera parcialmente, provocaría que la calificación de la Registradora de la Propiedad Nº 1 de Cartagena fuese positiva, y se procediera por tanto a lo dispuesto y contemplado en el Art. 209 de la Ley Hipotecaria.

9. Respecto a la motivación dada por la propia Registradora de que esta finca municipal se haya encontrado históricamente catastrada a nombre de entidades públicas, dicha motivación no se sustenta por cuanto en la documentación que acompañaba a la instancia presentada por el promotor, (...) -solicitud de donación al Ayuntamiento- se describe la existencia de un expediente catastral, el expediente 24049.51/09, de subsanación de discrepancias catastrales por rectificaciones de errores físico-materiales. Es a través de dicho expediente, de rectificación de superficies, cuando dicha parcela catastral modifica sus datos constructivos y de superficie, y, a su vez, de titularidad catastral.

Desde el año 2009, fruto de dicho expediente y sin que conste si se ha solicitado mayor documentación al respecto por la Registradora, la titularidad catastral de esta parcela, referencia catastral 1650901XG7715S0001WF, pasa a nombre del Ayuntamiento. Si se consultara dicho expediente, (...) se podría deducir que no existe documento probatorio de cesión al Ayuntamiento de la totalidad del terreno, si acaso podría admitirse únicamente respecto del elemento construido (Escuela Infantil [...]), pero no así de la totalidad del terreno adyacente que conforma esta parcela. Como se reitera en dicho escrito, esta práctica catastral es un eufemismo que maquilla la imposibilidad de la administración catastral de determinar la propiedad del resto del bien inmueble y no figurar por entero a desconocido.

A raíz de esto, de recogerse a partir del 2009 por entero esta parcela en Catastro a nombre del Ayuntamiento de Cartagena, es cuando esta administración realiza las rectificaciones de su inventario municipal, y donde antes sólo constaba inventariada una construcción de 84 m², posteriormente y mediante acta de la sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local, de trece de abril de 2012, se aprobó y adoptó la propuesta de inscripción en dicho Inventario municipal de la totalidad del terreno, utilizándose para ello estos datos catastrales, pero sin que la inscripción en el Registro se produjese en aquel momento. (...)

La finalidad originaria del Catastro es de carácter tributario, siendo el Catastro Inmobiliario un registro administrativo, dependiente del Ministerio de Hacienda, en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales tal y como se definen en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (BOE 08/03/2004), proporcionando este la información necesaria para la gestión, recaudación y control de diversas figuras impositivas por las Administraciones estatal, autonómica y local. A estos efectos, el Catastro facilita el censo de bienes inmuebles, su titularidad, así como el valor catastral que es un valor administrativo que corresponde a cada inmueble y que permite determinar la capacidad económica de su titular.

En consecuencia, no siendo el Catastro sino un mero registro administrativo con la finalidad antes expuesta, y tratándose en efecto, que ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, son instituciones distintas, aunque complementarias, como distinto es también el procedimiento de inscripción en cada una de ellas, el Catastro, como registro predominantemente fiscal, ha de buscar un conocimiento lo más exhaustivo posible de la realidad, de los hechos, actos y negocios jurídicos que tienen relevancia fiscal, y ello con independencia de las formas o, incluso, de las denominaciones jurídicas utilizadas por los interesados, ya que, como dispone el Art. 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, “las obligaciones tributarias se exigirán con arreglo a la naturaleza jurídica del hecho, acto o negocio realizado, cualquiera que sea la firma o denominación que los interesados le hubieran dado, y prescindiendo de los defectos que pudieran afectar a su validez,”

Concerniente a esto, el Art. 22 del antedicho RDL 1/2004, detalla que “Lo dispuesto en esta ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro”. También y según lo dispuesto en Art. 33 del citado RDL se determina que “salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos”.

Así pues, es incoherente que para sustentar la validez de esta inscripción en el Registro de una nueva finca por parte del Ayuntamiento, a pesar de haberse realizado según los supuestos contemplados en base al art. 206 de la Ley Hipotecaria, se haya utilizado y sustentado para ello esta documentación aportada por el Ayuntamiento en unos datos obtenidos de Catastro, entre los que se incluye la titularidad, dando por tanto una preeminencia inexistente al Catastro sobre el Registro de la Propiedad, en contra de lo establecido por la propia Ley Hipotecaria y del RDL 1/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Ello implicaría la metamorfosis y transfiguración de las titularidades ya inscritas en Registro con anterioridad, las cuales perderían y verían quebrantada su predominancia y prioridad, su garantía y seguridad jurídicas, las cuales se verían anuladas “de facto” por la aportación de unos “mejores” datos catastrales cuya mera finalidad es de índole tributaria.

10. Respecto a la motivación de que el promotor y recurrente sea empleado del Catastro, como hecho argumentado para sustentar la “correcta” titularidad catastral del Ayuntamiento sobre el bien inmueble, cabe señalar que el Art. 9.2 del RDL 1/2004 menciona “Cuando la plena propiedad de un bien inmueble o uno de los derechos limitados a que se refiere el apartado anterior pertenezca pro indiviso a una pluralidad de personas, la titularidad catastral se atribuirá a la comunidad constituida por todas ellas, que se hará constar bajo la denominación que resulte de su identificación fiscal o, en su defecto, en forma suficientemente descriptiva. También tendrán la consideración de titulares catastrales cada uno de los comuneros, miembros o partícipes de las mencionadas entidades, por su respectiva cuota”, De la misma forma, también el Art. 9.5.a) determina que “Cuando concurren varios titulares catastrales en un mismo inmueble, éstos deberán designar un representante. A falta de designación expresa, se considerará como tal al que deba ostentar la condición de contribuyente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o, si existiera, preferentemente al sustituto del contribuyente. Si

concurrieran en esta condición una pluralidad de titulares, la representación recaerá en cualquiera de los comuneros, miembros o partícipes”.

Así pues, aunque admito no estar al día con mis obligaciones tributarias, ello viene derivado de la creencia que la cotitularidad catastral de mi pequeña parte de propiedad (1/3) sobre dicho bien inmueble, no iba a variar significativamente los efectos de índole tributaria del IBI, ya que el titular que tendría mayor porcentaje de propiedad sobre el bien inmueble, y por tanto representante y receptor del impuesto, era el Ayuntamiento de Cartagena. Siempre estuve en la creencia que los 2/3 restantes eran de propiedad municipal que, sin embargo, tras las consultas realizadas por los técnicos municipales ante quien esto suscribe para determinar si existía finca registral en la zona, terminaron destapando el melón de la inexistencia de propiedad registral del Ayuntamiento sobre este terreno. Por tal razón, y no otra, empleé mi tiempo y dinero en pedir certificaciones históricas al Registro de la Propiedad, en los meses de abril y mayo de 2018, sobre las fincas 2655 y su anterior 5599, con el fin de averiguar la propiedad de los 2/3 restantes, con el resultado ya conocido de su inexistencia. Certificaciones que no dudé en facilitar al propio Ayuntamiento en dicho momento y luego en diciembre de 2018 mediante mi escrito de donación de esta finca, con ánimo y voluntad colaboradora para que el Ayuntamiento obtuviera la propiedad que demandaba.

III. Sobre la motivación dada por la Registradora en su argumento Tercero, sobre el supuesto de resolverse y disiparse las dudas respecto de la doble inmatriculación, el cual requerirá recabar del Ayuntamiento la información oportuna sobre la existencia de un procedimiento administrativo con la misma finalidad, sólo planteo una única objeción. Que el Ayuntamiento de Cartagena era plenamente consciente de la existencia de un tercero con mejor derecho desde el mismo mes de marzo de 2018, a través de los contactos previos con técnicos municipales, con entrega de mi escritura, así como por mi escrito registrado con nº 102338, de fecha 21 de diciembre de 2018, donde solicitaba y ofrecía gratuitamente la donación de esta finca 2655 al Ayuntamiento, (...)

Sin embargo, esta Administración Pública, no sólo ha hecho caso omiso a esta donación realizarla por mi parte, sino que ha actuado con mala fe, en su maniobra de inscribirse en base a la potestad que le otorga el Art. 206 de la Ley Hipotecaria, la nueva finca 90377. Para ello, a sabiendas de la posible existencia de un título con mejor derecho y preferencia, ni me ha citado ni comunicado nada al respecto, aportando posteriormente y dolosamente ante el Registro de la Propiedad una documentación e informe favorable de sus servicios jurídicos que ocultaba esta particularidad, con el resultado de conseguir finalmente la inscripción de dicha finca por una vía más simple y con menos trabajo por su parte.

En puridad, si el Ayuntamiento de Cartagena hubiera tenido alguna intención de abrir dicho procedimiento administrativo para idéntica finalidad, como es el determinar la existencia de doble inmatriculación, aunque fuera parcial, ya lo hubiera hecho antes o incluso hubiera iniciado algún expediente de oficio con informe de sus servicios jurídicos relativo a mi donación, que hubiera resuelto su problema (y el mío) por mejor vía. Lamentablemente, ello no ha sucedido así, y sinceramente no creo que suceda, máxime tras enterarme casualmente de la publicación de la inscripción de esta finca municipal en el BOE del 13 de marzo de 2019.

No obstante, si se estimase favorable el supuesto de la doble inmatriculación planteado en este recurso y sustentado en la amplia documentación aportada, en caso que la titular del Registro de la Propiedad de Cartagena Nº 1 estimase procedente requerir y recabar del Ayuntamiento de Cartagena esta información sobre dicho procedimiento administrativo, estaría conforme por ser ajustado a derecho.

IV. En resumen, como ha quedado de manifiesto a través de mis fundamentos y motivaciones, mi interés no ha sido otro que el relativo a que no pueden coexistir en el Registro dos fincas inscritas sobre un mismo bien, ya que ello conllevaría que la finca 2655, que consta inscrita en 1/3 de propiedad a mi nombre, quedaría latente y durmiente bajo la otra finca de nueva inscripción, la finca 90377. Ello supondría que pudiera quedar afectada de cualquier tipo de carga, hipotecaria o fiscal. No me place que en un futuro a

mi o a mis hijos terminaran pidiéndoles el pago de impuestos de sucesiones, plusvalías, etc., por un terreno que a la postre es de propiedad municipal.

Nunca ha estado en mi espíritu el "animus domini" ni la tenencia de estos terrenos, al contrario. Soy el primero en reconocer que desde hace décadas estos terrenos se han venido usando en común por parte de todos los vecinos de la localidad, con el beneplácito de quienes sucesivamente ostentaron su titularidad real en Registro a lo largo del tiempo. Por eso mi intención de donar esta finca a la administración pública, como forma de solucionar el problema que le surgió al propio Ayuntamiento de no tener inscrita en Registro esta propiedad, y así pudiera realizar y acometer las obras e inversiones que necesitase sobre un bien de dominio público. Mi única intención ha sido la de aportar en pro del bien e interés general.

Sin embargo heme aquí, recurriendo sobre este despropósito, del que nunca jamás creí posible que el Ayuntamiento de Cartagena despreciase de tal forma».

IV

Mediante escrito de fecha 23 de mayo de 2019, la registradora de la Propiedad de Cartagena número 1, doña Rosa María Martínez Martínez, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 38, 40, 209 y 326 de la Ley Hipotecaria; 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 48 a 53 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de marzo de 1985, 1 de junio y 28 de diciembre de 2006, 26 de febrero de 2013, 2 de diciembre de 2014, 21 de diciembre de 2015, 26 y 29 de julio y 10 de octubre de 2016 y 10 de mayo y 5 de diciembre de 2018.

1. Se plantean en este expediente tres cuestiones: si la instancia privada solicitando el inicio del expediente de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación precisa del requisito de la legitimación notarial o ratificación ante el registrador de la firma de quien la suscribe; de otra parte, la falta de apreciación por la registradora en su calificación de la identidad entre las registrales 2.655 y 90.377, fundamentadas en la ausencia de superficie inscrita respecto de la primera, el contar la misma con linderos personales inscritos, mientras que la registral 90.377 cuenta con linderos fijados y el hecho de estar catastrada esta última históricamente a favor de entidades públicas; y, finalmente, si el registrador puede declinar iniciar este expediente de oficio, pese haber reconocido la existencia de la doble inmatriculación, alegando que es preciso que se pronuncie previamente la Administración titular de una de las fincas respecto a la aplicación de los procedimientos específicos contemplados en la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

El recurrente alega, en síntesis, en cuanto al primer defecto que se aporta, junto con el escrito de recurso, legitimación notarial de la firma obrante en la instancia; en cuanto a la falta de identidad entre ambas fincas que, junto con la instancia calificada aportó documentación entre las que se contienen, certificaciones históricas del Registro, obtenidas por el recurrente, la escritura de compraventa de esta finca y otras, de fecha 06 de Septiembre de 1993, se contiene amplia información gráfica secuencial de fotografías históricas, además de otra documentación del propio ayuntamiento, como son sus planos de urbanismo correspondientes al PGMOU de 1987 e incluso actas del inventario municipal donde se constata que la finca municipal no se hallaba inscrita, aportando otros datos que, a su juicio, desvirtúan el juicio de falta de identidad contenido en la nota de calificación; y, finalmente, en cuanto al último defecto advertido por la registradora en su nota de calificación, que el Ayuntamiento de Cartagena era

plenamente consciente de la existencia de esta situación patológica desde el mes de marzo de 2018, a través de los contactos previos con técnicos municipales, entrega de documentación a la Administración municipal, así como por escrito registrado con nº 102338, de fecha 21 de diciembre de 2018, donde solicitaba y ofrecía gratuitamente la donación de la registral 2.655 al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

2. Como ya ha afirmado esta Dirección General, el régimen jurídico del tratamiento de la doble inmatriculación entre dos fincas o más fincas o partes de ellas cambia sustancialmente tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, pues ahora es objeto de una novedosa regulación, y además, con rango de ley, debiendo por tanto entenderse tácitamente derogado el artículo 313 del Reglamento Hipotecario en virtud de la disposición derogatoria de la propia Ley 13/2015.

La legitimación para instar el procedimiento para la subsanación de la doble inmatriculación está específicamente regulada en la regla segunda del artículo 209 de la Ley Hipotecaria que establece «el expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes». Por tanto, fuera de los supuestos de iniciación de oficio por el registrador, la Ley Hipotecaria sólo reconoce legitimación a los titulares registrales de derechos inscritos en las fincas afectadas por la doble inmatriculación.

En el supuesto de iniciarse el expediente a solicitud del titular registral de cualquier derecho inscrito en cualquiera de las fincas afectadas por esta situación de doble o múltiple inmatriculación, cabe recordar que, conforme a lo dispuesto en los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 166.11.^a y 193.4.^a del Reglamento Hipotecario, en los casos en que un documento privado puede tener acceso al Registro es necesario que las firmas de los que lo suscriben estén legitimadas notarialmente o por su ratificación ante el registrador. Este criterio ha sido confirmado por las Resoluciones de esta Dirección General de 8 de enero de 2002, 8 de marzo de 2005, 27 de julio de 2012, 4 de julio de 2013 y 10 de mayo de 2018, las cuales señalan que toda instancia privada con la que se pretenda la modificación del Registro ha de llevar la firma legitimada notarialmente, o ser firmada en presencia del registrador y ello por exigencias del principio de seguridad jurídica, que impone la necesidad de identificar con plena certeza al firmante de la instancia. En consecuencia, el recurso debe ser desestimado en este punto, sin que la subsanación del defecto mediante la aportación junto con el escrito de recurso de instancia con firma legitimada altere esta conclusión, ya que el objeto de recurso se limita a los documentos que el registrador tuvo a la vista al tiempo de emitir su calificación (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

3. La regla tercera del artículo 209 de la Ley Hipotecaria prevé que «si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes».

Como ya ha señalado esta Dirección General (Resolución de 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrito, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación,

quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

Dicha decisión, en cuanto se encuadra en las facultades de calificación del registrador, como resulta además del tercer párrafo de la regla séptima del artículo 209 de la Ley Hipotecaria cuando dice: «frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa», deberá ser motivada suficientemente, de forma análoga a lo que sucede en los casos de duda del registrador en cuanto a la identidad de la finca para casos de inmatriculación o excesos de cabida, siendo aplicable a este supuesto la reiterada doctrina de esta Dirección General en cuanto al rigor de su fundamentación.

4. A este respecto, ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el caso concreto de este expediente, la registradora señala en su calificación que «de los datos aportados por el promotor, consultados los libros del Registro, la herramienta auxiliar de calificación, así como la sede electrónica del Catastro, no puede determinarse con claridad la identidad entre las fincas afectadas por el expediente, dada la distinta naturaleza (rústica y urbana) de ambas, la falta de constancia registral de superficie alguna respecto de la finca de la cual el propietario ostenta una tercera parte indivisa, la colindancia de dicha finca según el Registro, referida sólo a linderos particulares, y la colindancia de la finca de titularidad municipal, enclavada entre linderos fijos (calles), junto con el hecho de que ésta se haya encontrado históricamente catastrada a nombre de entidades públicas, a pesar de que el promotor manifiesta ser empleado del Catastro y tener su cuota indivisa inscrita desde el año 1993». Los argumentos en que se fundamenta para apreciar la falta de coincidencia entre las meritadas fincas, son fácilmente salvables si atendemos al lapso de tiempo transcurrido desde la práctica de la inscripción de inmatriculación de ambas registrales (la primera de ellas data del año 1888), pues es evidente que el mero transcurso del tiempo conlleva, por el propio crecimiento y evolución de los núcleos de población que las fincas cambien de naturaleza rústica a urbana, por incorporarlas a esta clase de suelo el planeamiento urbanístico y que, en consecuencia, lo que antes eran linderos personales sean ahora linderos fijos (calles), producto del citado crecimiento de los núcleos urbanos y del correspondiente proceso urbanizador.

El registrador, en el ejercicio de su función calificador, debe comprobar la existencia de la doble o múltiple inmatriculación a través de las investigaciones pertinentes practicadas en los libros del Registro, en la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas y en la cartografía catastral, máxime cuando junto con la instancia se indican cuáles son las fincas afectadas, la parcela catastral a que se corresponden, y su correspondencia, por cambio de numeral, con la finca 5.599, según resulta de diversa documentación facilitada junto con la instancia calificada.

En el caso que nos ocupa, puede razonablemente concluirse que junto a la instancia presentada se aportan suficientes indicios (como planos de situación y ortofotografías históricas y actuales) para poder permitir al registrador efectuar la labor de investigación de cuáles son las fincas afectadas por tal situación; y, sin necesidad de tener en cuenta otros documentos aportados junto al escrito de recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), concluir en la existencia, siquiera indiciaria, de un supuesto de doble inmatriculación.

5. Ahora bien, no puede soslayarse que una de las fincas implicadas en esta situación patológica es titularidad de la Administración Pública. Conforme al apartado 2 del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, «lo dispuesto en este artículo se entenderá sin

perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes». Por tanto, la Ley Hipotecaria atribuye expresamente prevalencia al procedimiento específico que en sede administrativa tenga por objeto resolver la situación de doble inmatriculación. Dicho procedimiento se desarrolla en los artículos 48 a 53 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto y permite resolver las situaciones de doble inmatriculación en las que estuvieran afectadas fincas titularidad de la Administración mediante certificación administrativa para cuya expedición se requiere tramitar el correspondiente procedimiento en el que destaca el requisito del previo informe técnico y de la Abogacía del Estado.

Es relevante tener en cuenta en este punto que, según resulta de la calificación objeto de este recurso y de la documentación del expediente, la Administración tiene conocimiento fehaciente de la situación de doble inmatriculación que afecta a fincas de su titularidad. Sin embargo de esto, no consta en el Registro asiento alguno que refleje el inicio de un procedimiento administrativo con tal finalidad, asiento que por otra parte no está previsto en la legislación hipotecaria ni en la administrativa.

Por todo ello resulta plenamente justificado que el registrador recabe de la Administración la información oportuna sobre la existencia de un procedimiento administrativo en el que se decida sobre la doble inmatriculación, pues debe evitarse iniciar la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 209 de forma paralela y estéril a otro procedimiento administrativo con igual objeto y trámites específicos, considerando, además, la prevalencia que la Ley Hipotecaria atribuye a las resultas de dicho eventual procedimiento administrativo.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al segundo defecto señalado en la nota de calificación y desestimarlos en cuanto a los defectos primero y tercero, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 6 de agosto de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.