

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19172 *Resolución de 26 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Arrecife, por la que se deniega la inscripción de una inmatriculación de finca.*

En el recurso interpuesto por don G. E. S. H. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Arrecife, don Antonio Díaz Marquina, por la que se deniega la inscripción de una inmatriculación de finca.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 14 de mayo de 2021 ante la notaria de Arrecife, doña María del Carmen Martínez Socías, con el número 1.041 de protocolo, don G. E. S. G. y doña A. C. H. G. donaban a su hijo, don G. E. S. H., una finca no inmatriculada perteneciente al término de Arrecife. Se acompañaba, como título previo adquisitivo, una escritura de elevación a público de documento privado otorgada el día 28 de julio de 2006 ante el notario de Arrecife, don Pedro Eugenio Botella Torres, con el número 3.456 de protocolo.

II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Arrecife, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 4468. Asiento: 1075 del Diario 202
Autorizante: Carmen Martínez Socías. Protocolo: 1041/2021
Notificación de defecto

Previa calificación jurídica del documento reseñado, consultados los antecedentes del Registro, he procedido a su calificación negativa en base a los siguientes:

Hechos:

Con fecha 01/06/2021 se presenta escritura de donación autorizada por la notario de Arrecife, doña Carmen Martínez Socías, el catorce de mayo de dos mil veintiuno, protocolo n.º 1041, en el que Don G. E. S. G. y doña A. C. H. G., donan a su hijo don G. E. S. H. una finca no inscrita en la calle (...) del término de Arrecife.

Se acompaña título previo adquisitivo, de elevación a público de documento privado, autorizado por el notario de Arrecife, don Pedro Eugenio Botella Torres, el veintiocho de julio de dos mil seis, protocolo número 3.456.

Fundamentos de Derecho:

Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes, y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. Este principio legal de calificación por el registrador se reconoce expresamente en cuanto a los “documentos públicos autorizados o intervenidos por notario” por el nuevo artículo 143

del Reglamento Notarial, redactado por Real Decreto 45/2007, de 29 de enero, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye “podrán ser negados o desvirtuados por los jueces y tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias”.

El documento calificado adolece del siguiente defecto que se estima insubsanable: La inmatriculación debe ser denegada, toda vez que la finca cuya inmatriculación se pretende inscribir, coincide en diversos detalles descriptivos con la registral 7.454 del término de Arrecife, debiéndose entender que la superficie de aquella forma parte de ésta como matriz. (Art. 300 y 306 del Reglamento Hipotecario).

Acuerdo:

En su virtud, se deniega la inscripción del documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Puede no obstante el interesado o el Notario o funcionario autorizante del documento presentado, durante la vigencia del asiento de presentación, y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al Notario autorizante del documento calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados de esta fecha.

La presente calificación podrá (...)

El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Díaz Marquina registrador/a de Registro Mercantil [sic] de Arrecife a día treinta de junio del dos mil veintiuno».

III

Contra la anterior nota de calificación, don G. E. S. H. interpuso recurso el día 29 de julio de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho:

Primero.–Conforme a lo previsto en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, el Sr. Registrador de la Propiedad de Arrecife, califica el documento presentado con número de asiento 1075 del Diario 202, y número de entrada 4468, que se corresponde con la escritura de donación otorgada por el notario de Arrecife, D.^a Carmen Martínez Socías, con el número 1041 de su protocolo, de fecha 14 de mayo de 2021 y resuelve no practicar los asientos solicitados en base a que “la finca cuya inmatriculación se pretende inscribir, coincide en diversos detalles descriptivos con la finca registral 7.454 del término de Arrecife, debiéndose entender que la superficie de aquella forma parte de ésta como matriz”.

Entiende esta parte y todo sea dicho con el mayor de los respetos, que no puede esgrimirse tal calificación, bajo la única premisa de que, y citamos textualmente, “coincide en diversos detalles descriptivos... debiendo entender que la superficie de aquella forma parte de esta como matriz”, pues como viene sistemáticamente reiterando la, antes Dirección General de Registros y Notariado, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del Registrador, no puede ser discrecional ni arbitrario, 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.

Ni una sola mención o descripción comparativa de ambas fincas hace el señor Registrador, mi manifiesta que hipotéticos detalles descriptivos son los que impiden la inmatriculación.

En definitiva, con una manifestación genérica, carente de justificación o motivación alguna por parte del Señor Registrador, deniega la inmatriculación del inmueble, lo que conlleva una calificación totalmente arbitraria, que además me genera una notable indefensión.

No se encuentra en la calificación, indicio o justificación alguna que permita sostener la identidad, siquiera parcial de la finca inscrita con la que ahora se pretende inmatricular.

La simple mención a otra finca inscrita, la registral 7.454 de Arrecife, sin que se especifiquen cuáles son esos detalles descriptivos, conlleva la falta motivación que ampare el cierre del Registro a la inmatriculación solicitada, resultando la calificación registral totalmente discrecional.

No se discute aquí, siguiendo la doctrina de la Dirección General, que una vez manifestadas unas dudas motivadas por el señor Registrador, las mismas deberán combatirse en sede Judicial. Lo que esta parte defiende, es que ninguna motivación razonada se señala en la nota de calificación que impida la inmatriculación.

Ningún dato o criterio contiene la nota que se pueda apoyar razonablemente su negativa a la inmatriculación, careciendo de la más mínima mención siquiera a los linderos de ambas fincas que pudieran indicar que comparten superficie, siquiera parcialmente, o a posibles modificaciones hipotecarias operadas en la finca inscrita que permitan suponer una doble inmatriculación en el caso de accederse a la inscripción, o incluso que el Señor Registrador y una vez consultado el historial tabular de la finca inscrita, le genere duda o certeza por la titularidad de la finca inscrita.

Conforme a lo expuesto acontece una clara indefensión, al carecer la calificación de la necesaria motivación que se precisa, máxime cuando el propio Registrador y conforme a los preceptos del Reglamento Hipotecario que refiere en la nota, nos remite a un procedimiento judicial, al que tendríamos que acudir a ciegas, por ignorar cuales son las hipotéticas dudas que dice ostentar para, finalmente, firmar una denegación de la inscripción.

A estos efectos, la Resolución de 16 de septiembre de 2014: “En efecto, cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (por todas la Resolución de 18 de febrero de 2014), cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998; 22 de marzo de 2001; 14 de abril de 2010; 26 de enero de 2011, y 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.”

En este sentido, el único dato que se da a esta parte en el documento de calificación, es la finca registral de Arrecife con la que dice que parece coincidir en ciertos detalles descriptivos con la nuestra. En este sentido procedimos, una vez recibida la calificación, a obtener nota simple de la finca n.º 7.454 de Arrecife (...)

Como ya se expusiera con anterioridad, es en la nota de calificación donde se debe de poner de manifiesto cuales son esos detalles descriptivos que impiden la inmatriculación.

No obstante, y aun cuando ello no podría ser ahora objeto de debate, resulta que, de la nota obtenida, no coinciden ni la descripción de ambas fincas, ni los linderos, ni la ubicación de la misma, ni los titulares registrales coinciden con el anterior titular de la finca, tal y como se acredita con el título previo de adquisición. Más aún, los linderos de una y otra finca, no presentan ni una sola coincidencia.

Así, la finca cuya inmatriculación se pretende, linda al norte con Don B. N. R., Doña M. C. B., al Sur camino público, hoy calle (...), al Este con M. H. M. B., y al Oeste con Comunidad de Propietarios.

La finca n.º 7.454, linda al Norte, Sur, y Este con D. F. B. C., y Oeste Barranco.

Ni una sola duda se despeja con el único dato contenido en la nota de calificación, sin que corresponda a esta parte, como ya expusiera con anterioridad, hacer elucubraciones sobre cuáles son los diversos detalles descriptivos de mi finca que coinciden con la registral 7.454, misión ésta reservada única y exclusivamente al señor Registrador, el cual los tendrá que manifestar inexorablemente en su nota de calificación.

Conforme a lo expuesto, debe reputarse a todas luces inexistente la motivación de la negativa a la inscripción, por cuanto que no se hace referencia ni a un solo precepto legal, ni se fundamenta de manera razonable la posible coincidencia que se alega, dejando a un lado cualquier estudio comparativo de las fincas.

En idéntico sentido, se pronuncian las Resoluciones de 22 de mayo de 2018 y 24 de abril de 2019, de la Dirección General de Registros y Notariado.

No obstante, y ante la parquedad en la nota de calificación, esta parte desconoce si se ha tenido en cuenta por el Sr. Registrador, la situación catastral de la finca, que ha resultado pacífica desde su adquisición, esto es 2006 (...)

En su caso y ya dejamos apuntado a los efectos que resulten oportunos, el informe a emitir por el señor Registrador, deberá limitarse a defender si la nota de calificación y con la argumentación que brinda en la misma, es suficiente para denegar la inscripción, pero limitándolo al contenido de ella, esto es, si basta con indicar que la coincidencia de diversos detalles descriptivos es fundamentación suficiente para denegar la inscripción, sin que dicho informe pueda incluir una suerte de contestación al recurso interpuesto ocasionando con ello una mayor indefensión para quien suscribe la presente.

Por lo anterior, y por cuanto el informe que deba de realizar el Señor Registrador, una vez interpuesto en recurso, sólo podrá basarse en si, dicha calificación es conforme a derecho, esto es, si con la misma y sin justificación alguna se puede denegar la inmatriculación solicitada, procede la revocación de la calificación del Registro, e interesa, se acuerde la inscripción de la finca presentada a la inmatriculación.

Segundo.—El defecto aducido se califica como insubsanable.

Son faltas insubsanables aquellos defectos del título u obstáculos registrables que se oponen de un modo definitivo a la práctica del asiento solicitado, impidiendo de manera absoluta que pueda llegar a obtenerse. Sin embargo, la nota de calificación, deniega la inscripción por defecto insubsanable para posteriormente, prever la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria, lo que es, a todas luces improcedente, pues de la lectura del art. 42.9 de la Ley Hipotecaria, se prevé expresamente que podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente el que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable, por imposibilidad del Registrador, o cuando este inicie de oficio el procedimiento de rectificación de errores que observe en algún asiento ya practicado en la forma que reglamentariamente se determine.

En idéntico sentido, de no admitir la anotación preventiva en los supuestos de defecto insubsanable, indicar el artículo 65 Ley Hipotecaria».

IV

El registrador de la propiedad de Arrecife emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de febrero de 2012, 4 y 5 de mayo de 2016, 24 de enero, 17 de febrero, 3 de abril, 31 de mayo y 29 de septiembre de 2017 y 31 de enero y 22 de mayo de 2018, y las Resoluciones de la Dirección general de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de septiembre de 2020 y 20 de mayo de 2021.

1. Constituye el objeto de este recurso decidir si procede la inmatriculación de una finca.

El registrador opone como único defecto la existencia de dudas de identidad de la finca con otra previamente inmatriculada, debiéndose analizarse, por tanto, si las dudas expuestas por el registrador se encuentran o no suficientemente fundadas.

2. Como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), al resultar la inmatriculación el inicial acceso de una finca al archivo tabular, no es de aplicación la exigencia contenida en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria relativa a que «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos»; sino que debe extenderse la calificación al cumplimiento de las exigencias prevenidas en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, según el cual «el registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas».

En todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación.

Además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo éstos los más interesados en velar que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión.

Por tanto, la cuestión central de este expediente es si existen dudas fundadas o no respecto a que la finca que se pretende inmatricular esté previamente inscrita.

Con arreglo a la doctrina ya consolidada de este Centro Directivo, 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.

3. En el presente caso, el registrador se limita a señalar en la nota de calificación que «la inmatriculación debe ser denegada, toda vez que la finca cuya inmatriculación se pretende inscribir, coincide en diversos detalles descriptivos con la registral 7.454 del término de Arrecife, debiéndose entender que la superficie de aquélla forma parte de ésta como matriz».

Sin embargo, la calificación no expresa motivo alguno, ni cuáles sean los detalles descriptivos, procedencia o antecedentes por los que se ha alcanzado tal conclusión.

No puede tomarse en consideración la argumentación relativa a la procedencia por segregación de fincas colindantes que realiza el registrador extemporáneamente en su informe.

Es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos

los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción.

Por ello las cuestiones sobre coincidencia de las fincas planteadas en el informe no pueden abordarse en el recurso (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012, 17 de febrero y 3 de abril de 2017 y 24 de septiembre de 2020).

La calificación, en los términos que se ha redactado, no puede confirmarse, procediendo estimar el recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del registrador.

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, 26 de octubre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.