

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12596 *Resolución de 8 de mayo de 2023, 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 inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña O. L. S., abogada, en nombre y representación de don P. A. M. A., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Arrecife, don Antonio Díaz Marquina, por la que se deniega la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 12 de septiembre de 2022 por la notaria de San Sebastián de La Gomera, doña Emilia Cuenca Cuenca, con el número 1.210 de protocolo, se donaba la nuda propiedad de una finca descrita como el inmueble catastral 35029A011007290000H. Dicha escritura estaba acompañada del título previo adquisitivo, esto es, escritura de disolución del condominio y declaración de obra nueva autorizada el día 10 de febrero de 2021 por la notaria de Arrecife, doña María del Carmen Martínez Socías, con el número 313 de protocolo.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Arrecife, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Certifico que, previa calificación jurídica del documento reseñado, en unión de escritura autorizada en Arrecife, el día diez de febrero de dos mil veintiuno, por la Notaria doña Carmen Martínez Socías, bajo el número 313 de su protocolo, y consultados los antecedentes del Registro, he procedido a su calificación negativa en base a los siguientes:

Hechos: Por el antedicho documento, don P. A. M. A. dona a sus hijos doña A. S. M. S. y don M. M. S., la nuda propiedad de una finca rústica no inscrita en el término municipal de Tinajo, con una superficie de 11.493 m², en cuyo interior se encuentra un almacén de una planta que tiene una superficie de 136 m². Tiene la referencia catastral 35029A011007290000HP.

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 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 funcionario públicos en el ejercicio de sus competencias".

El documento calificado adolece del siguiente defecto que se estima subsanable: La inmatriculación debe ser denegada, toda vez que la finca cuya inmatriculación se

pretende coincide en diversos detalles descriptivos con la registral 4.417 de Tinajo, debiéndose entender que la superficie de aquella forma parte de esta como matriz (arts. 300 y 306 del Reglamento Hipotecario).

De accederse a la pretensión del presentante, se produciría un caso de doble inmatriculación, de ahí que, entendiéndose que la superficie de la finca cuya inmatriculación se solicita está inscrita a favor de terceros por formar parte de otra mayor (art. 20 de la Ley Hipotecaria), el defecto es insubsanable, siendo el procedimiento adecuado el expediente de dominio para la reanudación de tracto interrumpido. Al ser insubsanable el defecto no procede tomar anotación de suspensión.

La finca 4417 figura inscrita a favor de doña D. P. C. con fecha catorce de febrero de dos mil tres, en virtud de escritura de herencia autorizada en Arrecife, el día diez de diciembre de dos mil dos, por la Notario doña Catalina Isabel Rosa Bonilla, bajo el número 3.580 de su protocolo, siendo el transmitente su esposo don A. B. P.; quién a su vez la adquirió por compra a don F. B. G., en virtud de escritura autorizada en Arrecife, el día trece de diciembre de mil novecientos sesenta y ocho, por el Notario don José Guerra. La finca 4417 está situada en el paraje "...", tiene una superficie de 17.118 m² y sus linderos son Norte, herederos de don J. F.; Sur, don J. B.; Este, doña F. D.; y Oeste, camino público.

Existe una vinculación en cuanto a la titularidad, dado que según consta en el título previo que se acompaña, don P. A. M. A. y doña M. N. A. P., manifiestan ser titulares de la finca por herencia de doña D. P. C.

Existe una vinculación en titularidad catastral dado que la parcela catastral figuraba a nombre de doña D. P. C. en el año 2002. Además, consultada la cartografía catastral del año 1958, existe una parcela catastral titularidad de Don F. B. G. La parcela en dicha cartografía es la 344a, con una superficie de 17.500 m², y si bien la figura de dicha parcela no es exactamente la misma que la actual, es coincidente en la mayor parte de su ubicación, coincidiendo además los linderos Este, Sur y Oeste, con los de la finca 4.417 de Tinajo.

Observación: Se ha detectado un error involuntario en la descripción que se hace de la finca en el título, al indicarse que linda al Oeste con la parcela 252 de doña T. L. C.

Acuerdo:

En su virtud, se suspende 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 título, 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 artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al notario o funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. El plazo de 15 días se computará desde la fecha de la inscripción, en su caso, del título previo, o desde la cancelación por caducidad de su asiento de presentación.

La presente calificación podrá (...).—El Registrador, Antonio Díaz Marquina.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Díaz Marquina, Registrador del Registro Mercantil [sic] de Arrecife, a día cinco de enero de dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña O. L. S., Abogada, en nombre y representación de don P. A. M. A., interpuso recurso el día 7 de febrero de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones:

Primera. (...)

Segunda. Que no es cierto que la finca que se pretende inscribir forme parte de la registral 4.417 de Tinajo. La finca que se pretende inscribir es una finca distinta que también pertenecía a Dña. D. A. P. C. y quien en su día había adquirido la misma por compraventa privada el 12 de octubre de 1956 junto con su marido, siendo los vendedores, los hermanos, D. P., Dña. D. y D. F. M. B.

Dicho contrato privado indica que se vende una suerte de tierra situada en la jurisdicción de Tinajo donde llaman barranco (...), montuosa, que tiene una cabida cinco almudes y dos cuartillos, y que linda al Naciente con A. B.; al Norte y Sur, con D. M. P., y al Poniente con Barranco (...)

Sin embargo, la finca 4.417 de Tinajo fue adquirida por D. A. B. P. (marido de Dña. D.) mediante escritura pública de 3 de diciembre de 1968 con carácter posterior a la otra finca de D. F. B. G. Según dicha escritura, en los linderos de dicha finca se indica que linda al norte con herederos de D. J. F.; Sur, D. J. B.; este, doña F. D. y oeste, camino público.

Dicha escritura añade como título previo la adquisición por compra a doña M. J. G. M. en documento privado de 20 de diciembre de 1941 (...)

Tercera. Que ambas fincas, la 4417 de Tinajo y la finca que se pretende inscribir están separadas por el Camino (hoy carretera), estando la 4417 al noreste de dicha carretera y la de mi representado al sur-este de dicha carretera, tal y como se desarrolla en un antiguo plano que doña D. A. hizo confeccionar a la hora de testar. La finca que se pretende inscribir se encuentra localizada en dicho plano a la derecha del camino, y la finca 4417 de Tinajo a la izquierda (...)

Según la cartografía catastral, la finca 4.417 de Tinajo es la parcela catastral 35029A011005330000HA, que coincide con el plano adjuntado al testamento (...) mientras que la finca que se pretende inscribir es la parcela 35029A011007290000HP y entre una y otra finca linda lo que hoy en día es la Carretera, que en su día era un camino.

Cuarta. Y por tanto, resulta incierta la observación indicada en la calificación con respecto a que –Observación: Se ha detectado un error involuntario en la descripción que se hace de la finca en el título, al indicarse que linda al oeste con la parcela 252 de doña T. L. C.– la finca que se pretende inscribir, linda sin lugar a dudas al oeste con la parcela 525 (y no 252 como dice erróneamente la calificación) de T. L. C.

En su virtud,

Solicito: Se tenga por interpuesto recurso contra la calificación desfavorable indicada en la alegación primera y una vez elevado a la DGRN se estime el mismo.»

IV

Mediante escrito, de fecha 31 de marzo de 2023, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria; 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de octubre y 22 de noviembre de 2022, y las en ellas citadas.

1. El registrador deniega la inmatriculación de una finca de 11.493 metros cuadrados por estimar, como defecto insubsanable, que «coincide en diversos detalles

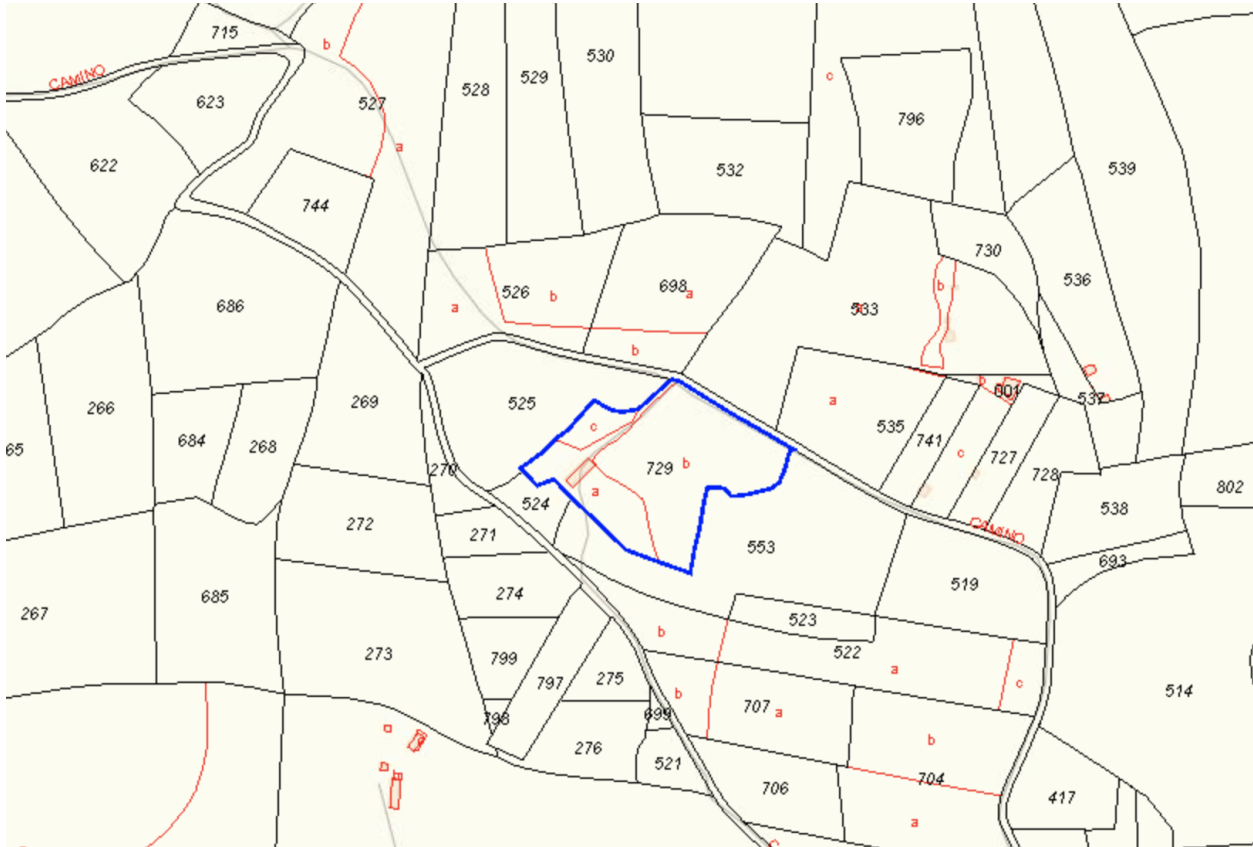
descriptivos con la registral 4.417 [que mide 17.118 metros cuadrados] de Tinajo, debiéndose entender que la superficie de aquella forma parte de esta como matriz (arts. 300 y 306 del Reglamento Hipotecario)».

En concreto, señala que, en los títulos ahora aportados, la finca que se pretende inmatricular se dice procede de herencia de doña D. P. C., que es la misma persona titular de la finca 4.417. También se dice que un propietario anterior fue don F. B. G., y el registrador señala que «consultada la cartografía catastral del año 1958, existe una parcela catastral titularidad de don F. B. G. La parcela en dicha cartografía es la 344a, con una superficie de 17.500 m², y si bien la figura de dicha parcela no es exactamente la misma que la actual, es coincidente en la mayor parte de su ubicación, coincidiendo además los linderos este, sur y oeste, con los de la finca 4.417 de Tinajo».

El interesado recurre alegando, en esencia, que la finca que se pretende inmatricular es una finca distinta de la 4.417 aunque también pertenecía a doña D. A. P. C., y que ambas fincas están separadas por el camino (hoy carretera), de modo que «la finca 4.417 de Tinajo es la parcela catastral 35029A011005330000HA, que coincide con el plano adjuntado al testamento (...) mientras que la finca que se pretende inscribir es la parcela 35029A011007290000HP».

2. Conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que regula uno de los posibles procedimientos para la inmatriculación de fincas, «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 el presente caso, consultada la cartografía catastral actual, la ubicación y delimitación del inmueble cuya inmatriculación se solicita es la que consta en contorno azul en la siguiente imagen:



Y según la alegación del recurrente, la finca registral 4.417, que el registrador considera invadida con la pretensión de inmatriculación, se correspondería con la

parcela 533 que figura al norte de la parcela 729 (que es la que se pretende inmatricular ahora), separadas ambas por un camino, y ello, aunque ésta finca a inmatricular proceda remotamente de la misma titular registral que la finca ya inmatriculada.

Del historial registral de la finca registral 4.417, aportado por el registrador, resulta que dicha finca 4.417, cuya última inscripción es del año 2003, no tiene inscrita su georreferenciación, ni archivada base gráfica alguna, y ni siquiera consta en dicho historial registral cuál sea su referencia catastral. Y el único lindero fijo que aparece en su descripción es el de que linda por el oeste con camino público.

Por tanto, no se dispone registralmente de ningún dato gráfico, ni directo ni indirecto, en base al cual sea posible concluir que la georreferenciación de la finca, cuya inmatriculación se solicita ahora, invada en todo o en parte la ubicación y delimitación correspondiente a la finca registral 4.417, pues registralmente no costa precisada tal ubicación ni delimitación.

Ni siquiera tienen en común ningún lindero fijo, pues la finca inmatriculada dice lindar por el oeste con camino público, y la que se pretende inmatricular linda con camino público, pero por el norte.

Sólo se ha constatado que la finca a inmatricular dice proceder por herencia de la misma persona, que es titular registral de la finca inmatriculada, lo cual, no es un dato concluyente por sí mismo. Y que la recurrente alega que, siendo ello cierto, tal extremo obedece a que la finca inmatriculada está al norte y la finca a inmatricular al sur del camino que las separa y se observa en la cartografía catastral.

3. Por otra parte, tampoco resulta concluyente la invocación que hace el registrador a la cartográfica catastral del año 1958, de la cual, según la información gráfica incorporada a su informe, pero no a la nota de calificación recurrida, resultaría lo siguiente:

[]

De dicha información gráfica resultaría que la antigua parcela 344 que cita el registrador en su nota de calificación, efectivamente se correspondería en parte con la actual parcela 729 (que es la que se pretende inmatricular), pero ello en sí mismo no es ningún obstáculo a la pretensión del inmatriculante, sino congruente con tal pretensión, ya que no aflora ni se aprecia indicio alguno de que tal parcela catastral antigua 344 se corresponda con la finca 4.417 ya inmatriculada, pues la parcela catastral linda gráficamente al norte con el camino, mientras la que la finca inmatriculada dice en su descripción literaria lindar con camino por el oeste.

4. Por todo ello se estima que aun siendo fundadas las posibles dudas expuestas por el registrador en su nota de calificación, se limitan a la simple coincidencia del nombre del titular registral, con el de un causante remoto en la cadena de transmisiones de la finca cuya inmatriculación se pretende ahora, pero en todo caso, no estando basados en datos gráficos ni en linderos fijos, no son indicios tan concluyentes que permitan denegar la inmatriculación solicitada, como se hace en la nota de calificación recurrida, siendo lo procedente suspenderla por defecto subsanable, para permitir la aportación de documentos y pruebas o la práctica de diligencias que permitan confirmar o disipar esas dudas tan mínimamente fundadas.

Y a tal efecto, resulta de aplicación la doctrina de este centro directivo contenida en la Resolución de 20 de octubre de 2022, y reiterada en la de 22 de noviembre de 2022.

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria prevé que para que proceda inmatricular una finca «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». De ello se deduce que, si tuviera dudas fundadas sobre esa posible coincidencia, aunque sea parcial, con fincas ya inmatriculadas, habrá de suspender la inmatriculación solicitada.

La cuestión que se plantea en tales casos es la de quién y a través de qué procedimiento podría disipar o confirmar esas dudas fundadas.

A este respecto, la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado era que, siendo fundadas las dudas del registrador, la reclamación del interesado no puede ser decidida mediante recurso, sino que ha de ser planteada judicialmente, conforme a los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

Y así, el artículo 300 ordenaba que en tales casos «se aplicará lo dispuesto en el artículo 306». Y dicho artículo 306 señalaba que cuando la inmatriculación pretendida «se refiriesen a fincas o derechos reales cuya descripción coincida en algunos detalles con la de fincas o derechos ya inscritos, los Registradores suspenderán la inscripción solicitada, extendiendo anotación preventiva si la pidiera el interesado, y remitirán copia de los asientos contradictorios» al solicitante de inmatriculación, el cual «si lo estimare procedente, comunicará al Juez de Primera Instancia del partido en que radique el inmueble, cuanto acerca de éste y de su titular arroje el expediente (...), acompañando la copia del asiento remitida por el Registrador». Y finalmente, que «el Juez de Primera Instancia dará vista de estos antecedentes a la persona que, según dicho asiento, pueda tener algún derecho sobre el inmueble, y, con su audiencia, dictará auto declarando o no inscribible el documento de que se trate».

Sin embargo, tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, acaecida el 1 de noviembre de 2015, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha proclamado desde su Resolución de 17 de noviembre de 2015, y reiteradamente después, que hay que entender que el título VI del Reglamento Hipotecario, dentro del cual se ubican los citados artículos 300 y 306, ha quedado íntegra y tácitamente derogado, «pues la nueva regulación legal en las materias en él recogidas es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los citados artículos reglamentarios».

Por ello, si tales dudas registrales sobre posible invasión de finca ya inmatriculada no pueden ser disipadas o confirmadas por la vía de recurso ante esta Dirección General (la Dirección General solo puede pronunciarse sobre si están suficientemente fundadas las dudas, pero no puede resolverlas), ni por la vía del ya derogado artículo 306 del Reglamento Hipotecario, hay que buscar la alternativa en la propia regulación legal introducida por la Ley 13/2015, que como bien dice la propia Dirección General, es en sí misma suficientemente detallada, y basada en el principio inspirador de la desjudicialización de procedimientos y de tutela registral efectiva.

Y aquí es donde puede entrar en juego la regulación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues ofrece un procedimiento que tiene por finalidad, precisamente, tramitar un expediente registral, de «jurisdicción voluntaria» y por tanto desjudicializado, con notificación a los titulares de fincas potencialmente afectadas por la georreferenciación que se pretende inscribir, con concesión de plazo de alegaciones, para que finalmente, «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

En consecuencia, no solo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199.

Ciertamente, dicho artículo, según su encabezado, está destinado a ser aplicado en el supuesto específico en que se pretenda inscribir de georreferenciación de una finca que consta inmatriculada sin ella, a fin de evitar la invasión de fincas ya inmatriculadas y conceder una tutela efectiva previa a dichos interesados. Pero puede y deber ser también aplicado, por estricta analogía, a un supuesto semejante, como es aquél en que se pretende inscribir la georreferenciación de una finca de modo simultáneo a su inmatriculación, y todo ello a fin de evitar la invasión de fincas ya inmatriculadas, pues existe identidad de razón entre ambos supuestos (aplicar el principio superior que

proscribe la doble inmatriculación, y el principio de tutela registral efectiva de titulares registrales potencialmente afectados).

El artículo 4.1 del Código Civil ordena que «procederá la aplicación analógica de las normas cuando éstas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón».

Además, esta misma conclusión lógica, a la que hemos llegado por puro razonamiento jurídico deductivo, es la que alcanza y proclama, con total claridad y racionalidad, la propia Ley Hipotecaria en su artículo 198, cuando dice que «los procedimientos contenidos en este título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos».

Por último, no cabe tampoco olvidar que siendo el registrador la autoridad pública legalmente habilitada para tramitar el procedimiento para detectar y en su caso subsanar una situación ya consumada de doble inmatriculación entre dos fincas ya inmatriculadas, (conforme al artículo 209 de la Ley Hipotecaria), no debe sorprender en modo alguno que el registrador tenga también plena competencia para aplicar el procedimiento del artículo 199 en combinación con el del artículo 205, como expresamente prevé y permite el artículo 198, para detectar preventivamente y evitar la consumación de un supuesto de doble inmatriculación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar parcialmente la nota de calificación del registrador en los términos expresados, es decir, revocarla en cuanto deniega la inmatriculación por defecto insubsanable, y en cuanto invoca los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario (que, como se ha razonado, han de entenderse tácitamente derogados), cuando lo procedente era solo suspender la inmatriculación por el defecto subsanable consistente en la existencia de dudas fundadas sobre posible coincidencia de la finca a inmatricular con otra ya inmatriculada, y proceder a intentar confirmar o disipar tales dudas aplicando, incluso de oficio, el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

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, 8 de mayo de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago