

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

8436 *Resolución de 9 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la suspensión de la inmatriculación de una finca acordada por la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 7.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. E. I. G. contra la suspensión de la inmatriculación de una finca acordada por la registradora de la Propiedad de Sevilla número 7, doña María Elena Múgica Alcorta.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 7 una escritura de capitulaciones matrimoniales y disolución de sociedad de gananciales (protocolo número 952 del año 1990 otorgado ante el notario de Sevilla, don Manuel Aguilar García), junto con escritura de subsanación de la misma, acta de notoriedad para inmatriculación de finca rústica, suerte de tierra sita en La Algaba (protocolos número 530, 531 y 658 del año 2023 otorgados ante el notario de Sevilla, don Antonio Casquete Prado Montero de Espinosa) y acta de manifestaciones otorgada por don B. C. C. (protocolo número 1.603 del año 2023 otorgado ante el notario de Sevilla, don Antonio Casquete Prado Montero de Espinosa), titular de la finca registral número 8.328 del mismo término municipal, de la que resultaba la manifestación de que dicha finca estaba sita en el polígono 9 de dicho término, sin que fuera titular de ninguna finca en el polígono 10 del mismo.

II

Presentada el día 7 de diciembre de 2023 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del Documento:

Asiento de presentación: 266/89.

Entrada: 6333/2023.

Notario: Manuel Aguilar García.

Protocolo núm.: 952/1990.

Presentante: R. M., F.

Nota de calificación registral.

María Elena Múgica Alcorta, Registrador titular del Registro de la Propiedad 7 de Sevilla, previo examen y calificación del precedente título, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, he dictado la siguiente resolución:

Hechos.

Se presenta con los datos arriba indicados escritura de capitulaciones matrimoniales y disolución de sociedad de gananciales, junto con escritura de subsanación, acta de notoriedad y acta de notoriedad (cierre) autorizadas por el notario de Sevilla don Antonio

Casquete de Prado Montero de Espinosa, protocolos 530/2023, 531/2023 y 658/2023, sobre finca rústica, suerte de tierra llamada (...), en La Algaba, no inscrita según manifiestan los comparecientes. Se acompaña acta de manifestaciones autorizada por el mismo notario, protocolos 1603/2023 por la que don B. C. C., titular registral de la finca 8.328 de La Algaba, manifiesta que dicha finca registral se encuentra ubicada en el polígono 9 de los de La Algaba, sin que tenga ninguna propiedad en el polígono 10, sin acreditar la referencia catastral de dicha finca.

En el Registro figura inscrita la finca 8328 de La Algaba, rústica. Suerte de tierra en el término de La Algaba, al sitio denominado (...), con una superficie de cuarenta y ocho áreas, cincuenta centiáreas. Linda: al Norte, con tierras de don M. C.; al Sur, con finca adjudicada a doña F. M. C.; al Este, con tierras de don M. C.; y al Oeste, con doña P. M. Esta finca se formó en 1996 por división material de la finca 8327 y se inscribió su adjudicación a M. M. M.

La finca 8329 de La Algaba tiene la siguiente descripción: rústica. Suerte de tierra en el término de La Algaba, al sitio denominado (...), con una superficie de cuarenta y ocho áreas, cincuenta centiáreas. Linda: al Norte, con tierras de don M. C.; al Sur, con tierras de don M. M. M.; al Este, con tierras de don M. C. C.; y al Oeste, con tierras de doña P. M. Esta finca se formó en 1996 por división material de la finca 8327 y se inscribió su adjudicación a F. C. C. y F. M. C. En la escritura que motivó la última inscripción de dominio de dicha finca a favor de A. D. C. se le asignó la referencia catastral 41007A010000980000BI.

La finca 8327 se dividió materialmente en dos fincas independientes, las citadas 8328 y 8329, que deben ser colindantes entre sí; si a la finca 8329 le corresponde la referencia catastral 41007A010000980000BI a la finca 8328 puede corresponderle la de la finca que se pretende inmatricular.

Fundamentos de Derecho.

Se advierten los siguientes defectos:

1. Coincidencia de la finca que se pretende inmatricular con otra inscrita, registral 8328 de La Algaba, por las circunstancias expresadas en los hechos, que justifican la coincidencia entre la finca que se pretende inmatricular y otra previamente inmatriculada, siquiera de forma indiciaria o parcial y permiten identificar la finca que pudiera verse afectada por la operación que pretende acceder al Registro.

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece que 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. Como ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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.

En este punto debe considerarse, además, que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin inscribir la representación gráfica georreferenciada, de modo que la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la finca con otras inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. No puede ser necesaria una absoluta certeza o coincidencia, por cuanto una mera actualización descriptiva permitiría eludir la norma que pretende evitar la inmatriculación de fincas ya inscritas. Corresponde al registrador evitar que por vía de una adaptación de la descripción a la resultante del Catastro se trate de eludir la localización de una finca inscrita que figure con una descripción que haya podido quedar obsoleta por el transcurso del tiempo.

Debe recordarse también, como ya ha señalado el Centro Directivo, que en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación.

Finalmente 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 fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión.

A la vista de la/s causa/s impeditiva/s relacionada/s y de los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación,

Acuerdo:

1.º Suspender el asiento solicitado por ser el defecto(s) señalado(s) de carácter subsanable si la realización de los actos posteriores que subsanen la falta permite la retroacción de los efectos a la presentación del documento defectuoso [art. 65 de la Ley Hipotecaria].

2.º Notificar esta calificación al presentante y al Notario autorizante del título en el plazo de diez días hábiles desde su fecha (arts. 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1.992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

3.º Prorrogar automáticamente el asiento de presentación del título por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última de las notificaciones practicadas (art. 323 de la Ley Hipotecaria).

Los legalmente legitimados pueden (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Elena Múgica Alcorta registrador/a de Registro Propiedad de Sevilla 7 a día veintiocho de diciembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. D. E. I. G. interpuso recurso el día 17 de enero de 2024 mediante escrito en que alegaba lo siguiente:

«Expone:

I. Que por escritura otorgada en Sevilla el 11 de mayo de 1990, autorizada por el Notario Don Manuel Aguilar García con el número 952 protocolo, la compareciente formalizó, junto a su esposo, capitulaciones matrimoniales y disolución de la sociedad de gananciales. En dicha escritura, la recurrente resultó adjudicataria de una finca rústica, que es la que pretende inmatricular.

II. Dicha escritura ha sido objeto de subsanación en escritura autorizada por el notario de Sevilla, Antonio Casquete de Prado, el día 19 de abril de 2023, afectando la subsanación a la descripción de la finca.

III. A fin de acreditar que los otorgantes de dicha escritura de 1990 habían adquirido la finca con más de un año de antelación, se tramitó acta de notoriedad, resultando su cierre en fecha 10 de mayo de 2023 en la que el notario declaró como hecho notorio que dan M. C. M. y doña M. D. E. I. G. eran dueños de la finca objeto de inmatriculación con más de un año de antelación al día 11 de mayo de 1990, fecha de otorgamiento de escritura de capitulaciones matrimoniales y disolución de la sociedad ganancial.

IV. Presentados dichos títulos en el registro de la propiedad, fueron objeto de una primera calificación en la que la Señora registradora manifestaba sus dudas acerca de la posible identidad de la finca, precisando que esa confusión podía darse con la registra 8.328 de La Algaba.

V. Posteriormente a dicha calificación, el titular registral de la finca 8.328 procedió al otorgamiento de acta de manifestaciones, autorizada 16 de noviembre de 2023, en la que, a instancias de la recurrente y promotora de la inmatriculación, manifestó que la finca registral de su propiedad, 8.328 de La Algaba, se encuentra ubicada en el polígono 9 de los de La Algaba, sin que tenga ninguna propiedad en el polígono 10.

VI. Presentados nuevamente los títulos en el registro, junto con la referida acta de manifestaciones, la registradora emite una nueva calificación negativa, fechada el 28 de diciembre de 2023, en la que insiste en la posible coincidencia de la finca se pretende con la registral 8.328 de La Algaba.

VII. Contra dicha calificación se presenta esta [sic] recurso gubernativa en base a las siguientes

Alegaciones:

Primera: Es clara y concluyente la doctrina de la Dirección general acerca de que para inmatricular es necesario que el Registrador no tenga dudas acerca de la identidad finca. Así mismo, es doctrina reiterada en numerosas resoluciones, que dichas dudas no pueden ser arbitrarias, sino que deben estar debidamente fundadas. Dicha doctrina es consecuencia necesaria de los [sic] dispuesto 205 de Ley Hipotecaria: “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 ese sentido, tiene establecido la Dirección General 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” (RDG 23 diciembre 2020 y citadas la misma).

Segunda: En el presente caso, es claro que la Registradora fundamenta claramente sus dudas en el sentido de que la finca que se pretende inmatricular podría coincidir con la registral 8.328 de La Algaba, considerando que la referencia catastral de la finca a inmatricular (41007A010001020000BS, esto es, parcela 102 del polígono de La Algaba) podría corresponder a la 8.328 y en tratarse de la misma.

Tercera: Con la finalidad de despejar esas dudas manifestadas por la registradora, la recurrente procede a contactar con el titular registral y de la finca 8.328, quien a solicitud de dicha Señora procede a otorgar acta de manifestaciones en la que de forma concluyente y con referencia a la finca de su propiedad 8.328, manifiesta qua dicha finca se encuentra ubicada en el polígono 9 de La Algaba, sin que tenga ninguna propiedad en el polígono 10, que es precisamente el polígono en que se ubica la finca a inmatricular.

Una vez excluida esa posibilidad de coincidencia, en la calificación formulada el día 28 de diciembre de 2023, no se incluyen más datos que pudieran apoyar razonablemente su negativa a la inmatriculación. Lo único que se añade en esa calificación, con relación a la anterior, es que no se ha acreditado la referencia catastral de la finca 8.328, sin que exista ningún precepto que imponga a la persona interesada la inmatriculación que acredite las referencias de otras fincas que no son las suyas, sobre todo teniendo en cuenta la rotundidad con la que el propietario la finca 8.328 ha realizado su manifestación.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación por escrito de fecha 31 de enero de 2024, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 19, 20 y 198, 205, 243, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de octubre de 2007, 12 de febrero y 5 de mayo de 2016, 24 de enero, 3 de abril, 31 de mayo, 1 de junio y 29 de septiembre de 2017, 31 de enero, 11 de abril, 22 de mayo y 21 de junio de 2018 y 1 de marzo, 24 de abril y 8 de mayo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 20 de marzo y 23 de diciembre de 2020 y 22 de junio y 19 de diciembre de 2023.

1. Se plantea en el presente expediente si existen dudas fundadas o no respecto a que la finca que se pretende inmatricular esté previamente inscrita, debiéndose analizar en este supuesto si las dudas expuestas por la registradora se encuentran o no suficientemente fundadas.

2. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece que «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».

Como ha reiterado 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 (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»).

En el caso de este expediente, la registradora en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa los motivos por los que tiene indicios de que la finca que se pretende inmatricular pudiera coincidir con otra previamente inmatriculada, quedando identificada la finca que pudiera verse afectada por la operación que pretende acceder al Registro.

Concretamente expone que la finca registral 8.327 se dividió materialmente en dos nuevas fincas, las referidas 8.328 y 8.329, que en todo caso debe resultar la condición de colindantes de las mismas y, por tanto, si la finca 8.329 es la parcela 98 del polígono 10, la primera pudiera corresponderle la misma referencia que aquella cuya inmatriculación se pretende.

Por tanto, la calificación recurrida se fundamenta exclusivamente en una doble conjetura o hipótesis carente de carga probatoria que la sustente, el carácter de colindantes de las fincas 8.328 y 8.329, y la posible coincidencia, total o parcial, de la primera de ellas con la finca cuya inmatriculación se pretende.

En nada altera el criterio de la registradora el hecho de aportar acta de manifestaciones otorgada por el titular de la referida registral 8.328 del que se resulta la no coincidencia de la finca cuya inmatriculación se pretende con la de su titularidad, al encontrarse situada en diferente polígono.

Con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin inscribir la representación gráfica georreferenciada, de modo que la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la finca con otras inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

Debe confirmarse, como ya ha señalado este Centro Directivo, que en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación; y 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 fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión.

3. En presente expediente ha quedado acreditado que la nota de calificación, tal y como ha sido redactada, se fundamenta en una simple conjetura que, a su vez, trata de ser subsanada por la recurrente mediante la propia manifestación del titular de la finca que pudiera verse afectada. Por tanto, la propia redacción condicional de la nota de calificación, así como el acta de manifestaciones aportada al expediente, determinan la falta de fundamento de las dudas expuestas por la registradora a la hora de suspender la inmatriculación pretendida.

En consecuencia, dados los términos que se expresa la nota de calificación, este Centro Directivo no puede sino concluir que las dudas de la registradora no están suficientemente fundadas, y que, por tanto, el defecto ha de ser revocado.

A tal efecto, las dudas de la registradora pueden solucionarse tramitando el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 9 de abril de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.