

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2819 *Resolución de 1 de febrero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Lleida n.º 3, por la que se deniega el inicio de la tramitación de un expediente de doble inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por don M. M. M., abogado, en nombre y representación de don J. X. C., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Lleida número 3, doña María Antonia López Peña, por la que se deniega el inicio de la tramitación de un expediente de doble inmatriculación.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita en Lleida el día 14 de julio de 2021 por don J. X. C., representado por don M. M. M., abogado, se solicitaba el inicio del expediente de doble inmatriculación de la finca registral número 972 del término municipal de Vilanova de la Barca, inscrita a nombre de don F. X. S., por ser físicamente la misma que la finca registral número 2.247 del citado término municipal, inscrita a nombre de la sociedad «Draude, S.L.».

La finca registral número 972, que el promotor del expediente adquirió en la escritura pública de aceptación y adjudicación de la herencia de su padre, don F. X. S., se describía como: «Rústica: Pieza de tierra, secano, campa, indivisible, en término de Vilanova de la Barca, partida (...), de cuatro jornales o una hectárea, setenta y cuatro áreas, treinta y dos centiáreas. Linda: Oriente, un vecino de Alcoletge; Poniente, viuda de N., Mediodía y Norte, vecinos de Alcoletge». Fue adquirida por el promotor del expediente mediante escritura pública de adición de inventario y aceptación de herencia otorgada el día 17 de septiembre de 2015 ante el notario de Barcelona, don Antonio Alfonso Roselló Mestre, la cual se inscribió con la misma descripción que constaba en el Registro, es decir, sin incorporar su referencia catastral. Pero el Catastro denegó el cambio de titularidad por no coincidir la titularidad catastral de la parcela que se declaraba correspondiente con la finca registral 972 con la que constaba en la escritura de herencia, que se inscribió, comprobándose además que la finca 972, a juicio del promotor del expediente, estaba ocupada por terceras personas.

Se iniciaron actuaciones judiciales para que los ocupantes de la finca, la sociedad «Draude, S.L.», exhibieran el título en virtud del cual ocupaban la finca. La citada sociedad aportó título de propiedad inscrito de la finca registral número 2.247 del término de Vilanova de la Barca se describía como: «Rústica: Pieza de tierra, campa, secano, indivisible en término de Vilanova de la Barca, partida (...), de cuatro jornales, o sean una hectárea, setenta y cuatro áreas, treinta y dos centiáreas (...) Lindante: Norte, Ayuntamiento de Villanueva de la Barca y G. S. y esposa, mediante camino; Este, J. M. S. y G. S. y esposa, mediante camino; Sur, campo de tiro del Ayuntamiento de Villanueva de la Barca; y Oeste, Ayuntamiento de Villanova de la Barca».

El promotor del expediente basaba la doble inmatriculación en la descripción que de la finca identificada con el número 3 en el título, que se hacía en el título de adquisición de «Draude, S.L.», lindaba al norte, entre otros, con don F. X. S., de quien heredaba la finca. El Juzgado archivó las diligencias preliminares al observar una doble inmatriculación, razón por la cual el interesado solicitaba el inicio del expediente.

II

Presentada el día 10 de agosto de 2021 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Lleida número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación (Art. 19 bis L.H.)

Documento de referencia

Clase de documento: instancia Fecha: 14 de julio de 2021

Datos sobre su presentación en el Registro

N.º entrada: 4629/2021 N.º asiento: 2304 N.º Diario: 229

Fecha presentación: 10 de agosto de 2021

Hechos

1. En el documento calificado, don J. X. C., -representado por mandato por don M. M. M., abogado- solicita el inicio de los trámites previstos en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria por considerar que la finca registral de su titularidad, la número 972 de Vilanova de la Barca, se encuentra afectada por una doble inmatriculación.

2. La finca respecto la que en el documento presentado se plantea que pueda existir doble inmatriculación es la registral 2.247, que, según la instancia presentada, pertenece a la mercantil Draude, S.L.

3. Se acompañan a la instancia copia de los siguientes documentos:

– Fotocopia del poder para pleitos otorgado por don J. X. C. en favor del letrado de Barcelona, don M. M. M., en escritura autorizada por el notario de Barcelona, don Antonio Rosselló Mestre, el once de octubre de dos mil dieciocho, con el número 2897 de su protocolo, con CSV (...)

Doc. 1 - nota simple de la finca 972, expedida el 8 de septiembre de 2016

Doc. 2 - fotocopia de la escritura de adición de inventario y aceptación, autorizada por el notario de Barcelona, don Antonio Rosselló Mestre el 17 de septiembre de 2015 con el número 2717 de su protocolo, por el que el señor X. adquirió la finca 972 de Vilanova de la Barca por herencia de su padre, don F. X. S., a quien a su vez pertenecía por herencia de su padre, don B. X. F., fallecido el 28 de febrero de 1947, aceptada y deferida mediante escritura de manifestación y aceptación de herencia autorizada por el notario de Lleida, don José Félez Costea, el 26 de junio de 1958, con el número 1983 de su protocolo. En esta escritura, respecto la referencia catastral de dicha finca manifiesta el compareciente «que al tratarse de una finca rústica no posee número de referencia catastral y que no se gira ningún recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles.»

Doc. 3 - Declaración catastral, modelo 901N, por adquisición o consolidación de la propiedad, referida a la parcela 91 del polígono 11 de Vilanova de la Barca.

Doc. 4 - Acuerdo de no alteración de la descripción catastral y resolución desestimatoria del recurso de reposición interpuesto por el señor X.

Doc. 5 - Solicitud de diligencias preliminares, mediante las que se solicita que la mercantil Draude, S.L. declare si es el titular catastral de la finca, la exhibición de los documentos en base al que obtuvo tal titularidad y subsidiariamente, caso de no ser titular, que indique en virtud de qué título ocupa la finca e identifique el titular catastral o con quién haya contratado.

Doc. 6 - Admisión a trámite de las diligencias preliminares.

Doc. 7 - Escritura de cese y nombramiento de cargos y aumento de capital social, otorgada por Draude, S.L.U. y autorizada por el notario de Lleida, don Manuel Soler Lluch, el 17 de marzo de 2009, con el número 879 de su protocolo.

Doc. 8 - Auto del Juzgado de primera instancia número 3 de Lleida, de 16 de enero de 2019, por el que procede la devolución de la caución y el archivo de las diligencias preliminares practicadas.

4. Del examen de los libros del Registro resulta:

A/ En cuanto a la registral 972:

– se inscribió el 5 de abril de 1960 con la siguiente descripción: «Rústica: Pieza de tierra, secano, campa, indivisible, en término de Vilanova de la Barca, partida (...), de cuatro jornales o una hectárea. setenta y cuatro áreas, treinta y dos centiáreas. Linda: Oriente, un vecino de Alcoletge; Poniente, viuda de N.; Mediodía y Norte, vecinos de Alcoletge.» a favor de doña C. S. A. y de don F. X. S., en usufructo y nuda propiedad respectivamente, por herencia de don B. X. P.

– Posteriormente se canceló el usufructo -inscripción segunda, de 17 de agosto de 2015-

– y se transmitió por herencia a favor de don J. X. C. -inscripción tercera, de 22 de octubre de 2015-. En esta última inscripción se ha mantenido la misma descripción y no se ha aportado la referencia catastral.

B/ En cuanto a la registral 2.247:

– se inmatriculó el 20 de septiembre de 1989 con la siguiente descripción: «Rústica: Pieza de tierra, campa, secano, indivisible, en término de Villanueva de la Barca, partida (...), de cuatro jornales, o sean una hectárea, setenta y cuatro áreas, treinta y dos centiáreas. Linda: Oriente, camino; mediodía, A. R.; poniente y norte, comunal.»

– En dicha inscripción de inmatriculación la adquiere don F. P. V. por compra a don F. M. R., a quién a su vez pertenecía por herencia de su padre, don M. M. P.

– En la segunda inscripción, de 15 de febrero de 1994, doña C. P. O. adquiere la finca por herencia de don F. P. V. Se hace constar que constituye la parcela 90 del polígono 11.

– En la tercera inscripción, de 15 de febrero de 1994, adquieren la finca por compra don G. S. M. y doña C. G. U. Se suspende la mayor cabida de setenta áreas, veintitrés centiáreas. Se hace constar que a la fecha del otorgamiento constituye la parcela 63 del polígono 11.

– En la cuarta inscripción, de 11 de junio de 2001, los titulares aportan la finca de este número a la mercantil Menaren, S.L. En esta inscripción se actualiza la descripción de la finca de acuerdo con el artículo 298.3.2 LH, quedando de la siguiente manera: «Rústica: Pieza de tierra, secano, hoy regadía, indivisible, en término de Vilanova de la Barca, partida de (...), conocida también por (...), de cuatro jornales o sea una hectárea, setenta y cuatro áreas, treinta y dos centiáreas, o lo que se contenga dentro de sus linderos según el título, aunque en realidad y según catastro tiene una superficie es de dos hectáreas, cuarenta y cuatro áreas, cincuenta y cinco centiáreas. Lindante: norte, Ayuntamiento de Villanueva de la Barca y G. S. M. y esposa, mediante camino; Este, J. M. S. y G. S. M. y esposa, mediante camino; sur, campo de tiro del Ayuntamiento de Vilanova de la Barca; y oeste, Ayuntamiento de Vilanova de la Barca.» Constituye la parcela 63 del polígono 11.

– En la inscripción quinta, de fecha 27 de abril de 2015, se hace constar que dicha finca, junto con la registral 2.572, constituyen la parcela 55 del polígono 11.

– La escritura de cese y nombramiento de cargos y aumento de capital social, otorgada por Draude, S.L.U. y autorizada por el notario de Lleida, don Manuel Soler Lluch, el 17 de marzo de 2009, con el número 879 de su protocolo, a que se hace referencia, se inscribió en este Registro, subsanada por otra escritura autorizada por el notario de Lleida, don Pablo Gómez Clavería, el 29 de septiembre de 2009, con el número 3018 de su protocolo respecto las demás fincas pero no de esta, que constaba ya aportada a la mercantil Menaren, S.L.

C/ En cuanto a la parcela catastral 91 del polígono 11:

- Esta parcela consta identificada en el Registro como parte de la finca registral 34.
- La registral 34 es la finca que en la escritura de aumento de capital social que se aporta como documento número 7 se dice que linda «por oriente, en dirección de norte a mediodía, con V. B., J. X. y R. C.».
- En la instancia se hace constar, en la exposición de los antecedentes, en su párrafo decimoséptimo lo siguiente: «Que puede verse de la escritura aportada por Draude, S.L., que en sus páginas 7 y 8, hay la finca rústica n.º 3 donde en sus lindes se describe que al norte, entre otros, linda con el sr. J. X., padre de mi mandante y del cual heredó la finca.».
- En realidad, respecto la registral número 34, el señor J. X. lindaba por el este, y el señor J. X. C. adquirió la finca 972 por herencia de su padre, don F. X. S., quién a su vez la había adquirido de su padre, don B. X. P.
- La finca registral número 34 había pertenecido a doña A. G. R., viuda de don E. N., con lo que esta finca podría ser colindante de la finca 972. En cuanto al hecho de que la misma lindara con J. X., dicha finca 34 linda en parte por el norte con la finca registral 82, formada por las parcelas catastrales 8, 10, 15, 16 y 17 del polígono 11, inscrita a favor de A. C. E. X., que la adquirió por herencia de C. X. S., que la había adquirido por herencia de B. X. P., quien a su vez la había adquirido por donación de J. X. E.

Fundamentos de Derecho

1. El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad (Artículo 98 del Reglamento Hipotecario)

2. Según el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, resultante de la modificación de la Ley 13/2015 de 24 de junio, para subsanar la doble o múltiple inmatriculación de una finca, está previsto el expediente que contempla dicho artículo en el que el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes, apreciará la coincidencia de las fincas y en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial.

En este supuesto, iniciado a instancia de parte, el solicitante no parece tener claramente identificada la finca supuestamente afectada de doble inmatriculación respecto la registral 972:

- por un lado, se refiere a la registral 2.247 (titularidad de Menaren S.L y no de Draude S.L. como manifiesta), finca con la que exceptuando que en un principio tenían la misma superficie, no existe ningún otro punto de conexión, y que junto con la registral 2.572 forma la parcela 55 del polígono 11,
- pero, por otro lado, cuando solicita el alta en el catastro, se refiere a la parcela 91 del polígono 11, que, según el Registro, no forma parte de la registral 2.247 sino, de la registral número 34, de Draude, S.L.

Pero es que, además, investigados los historiales de las fincas 972, 2.247 y 34, así como la información catastral relacionada con las mismas, tal como consta en la relación de hechos, no constan elementos (linderos, identificación catastral, historial de titularidades...) que permitan apreciar la coincidencia de las fincas.

Acuerdo

Suspender el inicio del expediente para subsanar la doble inmatriculación previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, por no resultar acreditada la doble inmatriculación

Contra este acuerdo de calificación cabe (...)
El asiento de presentación, queda prorrogado en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Lleida, a 13 de septiembre de 2021. Lleida, a trece de septiembre de dos mil veintiuno. Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña María Antonia López Peña con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. M. M., abogado, en nombre y representación de don J. X. C., interpuso recurso el día 10 de noviembre de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Expongo
Que habiéndome sido notificada la Resolución anteriormente identificada a continuación, paso a formular,
Recurso de reposición,
En base a las siguientes

Alegaciones:

Primera. Antecedentes.

Este Registro acuerda suspender el inicio del expediente de doble inmatriculación, alegando básicamente lo siguiente:

"En este supuesto, iniciado a instancia de parte, el solicitante no parece tener claramente identificada la finca supuestamente afectada de doble inmatriculación respecto la registral 972:

- por un lado, se refiere a la registral 2.247 (titularidad de Menaren S.L y no de Draude S.L. como manifiesta), finca con la que exceptuando que en un principio tenían la misma superficie, no existe ningún otro punto de conexión, y que junto con la registral 2.572 forma la parcela 55 del polígono 11,
- pero, por otro lado, cuando solicita el alta en el catastro, se refiere a la parcela 91 del polígono 11, que, según el Registro, no forma parte de la registral 2.247 sino, de la registral número 34, de Draude, S.L.

Pero es que, además, investigados los historiales de las fincas 972, 2.247 y 34, así como la información catastral relacionada con las mismas, tal como consta en la relación de hechos, no constan elementos (linderos, identificación catastral, historial de titularidades...) que permitan apreciar la coincidencia de las fincas."

Pues bien, el relato de hechos contenido en la calificación negativa se limita a recoger la solicitud formulada acompañada de una mención parcial y sesgada de tales hechos, obviando la mayor parte de los argumentos fácticos esgrimidos por mi parte para justificar la procedencia de rectificar la doble inmatriculación. Por tanto, la motivación de la nota de calificación es manifiestamente deficiente, y desecha los argumentos invocados sin tan siquiera analizarlos.

Como dijimos en nuestra petición inicial, si nos fijamos bien, la descripción de las superficies de las dos fincas ambas.

Que, además, de la constatación física, se vio que era esta finca la que estaba ocupada por alguien desconocido en el momento de heredarse.

Que puede verse de la escritura que se aportó en el Juzgado por Draude, S.L., que en sus páginas 7 y 8, hay la finca rústica n.º 3, donde en sus lindes se describe que, al norte, entre otros, linda con el Sr. J. X., padre de mi mandante y del cual heredó la finca.

Que, en atención a la identidad de superficie, linderos y descripción registral de las fincas anteriormente reseñadas, y de lo dicho por el Catastro Inmobiliario, resulta acreditado que ambas son, en realidad, una misma finca que aparece doblemente inmatriculada.

Que, hasta el propio Juzgado de Lleida dijo haberse acreditado una doble inmatriculación de la finca (doc. 8 de nuestra petición inicial).

Incluso la descripción de los hechos por mí realizada se resume en la nota de calificación de forma confusa, pues no deja claro que se está ante una única parcela catastral en inicio, que posteriormente esa parcela se reenumera y tras la remuneración se hace una segregación/división catastral de la misma, sin intervención ni consentimiento alguno de su dueño que es quien suscribe generando dos parcelas catastrales y/o registrales.

Por tanto, no pude afirmarse, como hace la nota de calificación, «...investigados los historiales de las fincas 972, 2.247 y 34, así como la información catastral relacionada con las mismas, tal como consta en la relación de hechos, no constan elementos (linderos, identificación catastral, historial de titularidades...) que permitan apreciar la coincidencia de las fincas».

Que como se acreditó, mi mandante es propietario, en pleno dominio, del siguiente bien inmueble radicado en el término municipal de Vilanova de la Barca, cuya descripción registral es la que sigue:

"Rústica: Pieza de tierra, secano, campa, indivisible, en término de Vilanova de la Barca, partida (...), de cuatro jornales o una hectárea. setenta y cuatro áreas, treinta y dos centiáreas. Linda: Oriente, un vecino de Alcoletge; Poniente, viuda de N.; Mediodía y Norte, vecinos de Alcoletge.

Inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Lleida, al Tomo 378, Libro 7, Folio 179, Finca n.º 972 de Vilanova de la Barca."

Que dicha titularidad proviene de la Escritura de Herencia inscrita, otorgada ante el Notario de Barcelona, Don Antonio Rosselló Mestre, en fecha 17 de septiembre de 2.015.

Que una vez heredada la finca, se constató que la misma estaba ocupada por terceras personas desconocidas.

Que se acreditó que Draude, S.L. también es propietaria de la siguiente finca:

"Rústica: Pieza de tierra, secano, campa, indivisible, en término de Vilanova de la Barca, partida de (...), de cuatro jornales o una hectárea, setenta y cuatro áreas, treinta y dos centiáreas, o lo que se contenga dentro de sus linderos, pero en realidad, según catastro y el título anterior, su superficie es de dos hectáreas, cuarenta y cuatro áreas, cincuenta y cinco centiáreas. Lindante: Norte, Ayuntamiento de Villanueva de la Barca y G. S. y esposa, mediante camino; Este, J. M. S. y G. S. y esposa, mediante camino; Sur, campo de tiro del Ayuntamiento de Vilanova de la Barca; y Oeste, Ayuntamiento [sic] de Vilanova de la Barca.

Constituye la parcela 63 del polígono 11.

Inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Lleida, al Tomo 1.715, Libro 22, Folio 104, Finca n.º 2.247 de Vilanova de la Barca."

Que, si nos fijamos bien, la descripción de las superficies de esta finca coinciden plenamente con las de la otra finca más arriba mencionada y propiedad de mi mandante.

Que en algún momento se varió la descripción de la finca por el motivo que sea, pero es exactamente la misma.

Que la fincas n.º 972 y 2.247, en algún momento dado que se puede fechar pues nada se notificó al respecto a mi mandante pasaron a reenumerarse.

Probablemente el cambio de numeración de fincas y la coincidencia catastral se habrá producido en una revisión de la cartografía catastral.

Que mi mandante ni su padre en ningún momento ha vendido ni promovido parcelación, segregación o división de esa parcela finca heredada. Tampoco se ha

otorgado nunca, a ninguna persona, poder de ningún tipo para realizar acto de parcelación, segregación o división catastral de la misma. Asimismo, tampoco he sido notificado ni oído en procedimiento alguno con tal fin llevado desde cualquier organismo.

Que en definitiva, en base a una irregular adjudicación, división o segregación de la finca de mi mandante en dos, sin ninguna autorización, Draude, S.L. promovió seguramente inscripción catastral a su nombre haciéndose pasar por los dueños sin serlo, como en este Registro de la Propiedad, inscribiéndola con manifiesto daño a los derechos de nuestro mandante.

Si se refiriere al artículo 199 en su redacción anterior a la Ley del año 2015, que para inmatricular una finca no inscrita, debería haber mediado un expediente de dominio, que no consta que se haya hecho, o un título público de adquisición complementado por acta de notoriedad cuando no se acreditare fehacientemente el título del transmitente o enajenante, que tampoco se ha hecho.

¿Cómo puede ser que una finca situada en un mismo sitio físico y catastralmente a nombre de otro no se considere doblemente inmatriculada?

Si la inscripción registral del dominio se ha hecho, como parece, al amparo del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, es necesario advertir que el Registro no ha respetado debidamente lo exigido por dicho precepto, que establece que el título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca a inmatricular, y se incorporará o acompañará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente. Esa total coincidencia que exige el citado precepto no concurre en el presente.

Por tanto, el Registro de la Propiedad, antes de efectuar esa inscripción cuya rectificación se insta en este recurso, debiera haber llevado a cabo comprobaciones adicionales, que de haberlas efectuado, con toda seguridad le abocarían a la denegación de dicha inscripción en favor de Draude, S.L. o incluso de mi mandante.

Asimismo, como queda dicho, el procedimiento que desde el Registro de la Propiedad se llevó a cabo para efectuar la inmatriculación de la finca tiene varias deficiencias jurídicas, y tampoco tiene fundamento jurídico la nota negativa de calificación, denegando la rectificación de la doble inmatriculación.

Partamos de la base que, la realidad exacta que pueda existir en el Catastro sobre esta finca, aparte de ser totalmente errónea e incorrecta por lo que más adelante se dirá, siempre se nos ha negado la posibilidad de conocerla, en base a la Ley de Protección de Datos, pero que sin embargo, no nos permite conocer las circunstancias que puedan haber, limitándose y negándose el derecho a oposición y defensa que pueda tener el legal y legítimo propietario de la finca.

A su vez, cualquier circunstancia acaecida que haya provocado la alteración de la titularidad catastral de esa finca es completamente ilegal e ilegítima, por cuanto el verdadero propietario de la finca era el padre del que suscribe, el cual la ha adquirido por sucesión mortis causa.

Por otro lado, partamos de la base que, la realidad exacta que pueda existir en el Catastro sobre esta finca, aparte de ser totalmente errónea e incorrecta por lo que más adelante se dirá, siempre se nos ha negado la posibilidad de conocerla, en base a la Ley de Protección de Datos, pero que, sin embargo, no nos permite conocer las circunstancias que puedan haber, limitándose y negándose el derecho a oposición y defensa que pueda tener el legal y legítimo propietario de la finca.

A su vez, cualquier circunstancia acaecida que haya provocado la alteración de la titularidad catastral de esa finca es completamente ilegal e ilegítima, por cuanto el verdadero propietario de la finca era el padre del que suscribe, el cual la ha adquirido por sucesión mortis causa.

Si por lo que fuere ahora se quisiese vender esa propiedad y el interesado en la compra fuese a verla, vería que está ocupada por un tercero denominado Draude, S.L.,

pues las dos fincas radican en el mismo espacio físico lo que acredita nuevamente una doble inmatriculación de las mismas.

Por todo lo anterior,

Al Registro de la Propiedad: Tenga por presentado recurso de reposición en plazo y forma contra la resolución denegatoria notificada, por la que se acordó suspender el inicio del expediente para subsanar la doble inmatriculación previsto en el art. 209 de la Ley Hipotecaria y acuerde iniciar el referido expediente y una vez realizadas las comprobaciones oportunas y hechos todos los trámites jurídico-administrativos que sean de menester, se proceda a cancelar el historial de la finca más moderna, manteniendo el de la más antigua y con su titularidad de conformidad a lo acreditado».

IV

La registradora de la Propiedad de Lleida número 3 emitió informe el día 17 de noviembre de 2021, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 209 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 2016, 3 de octubre de 2018 y 6 de agosto y 10 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 3 de septiembre y 20 y 30 de octubre de 2020.

1. Es objeto de este expediente decidir si puede iniciarse un expediente para subsanar la doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, respecto de dos fincas registrales: la 972, inscrita a nombre del recurrente, y la 2.247, inscrita a nombre de una mercantil, «Draude, S.L.», ambas del término de Vilanova de la Barca, que, según el promotor del expediente, se refieren a la misma realidad física, basándose en que en la descripción de una de las fincas adquiridas por «Draude, S.L.», en virtud de título de compraventa, que está inscrito, linda al Norte con don F. X. S., padre del promotor del expediente, aportando en la instancia privada por la que solicita el inicio del expediente una instancia catastral de solicitud de cambio de titularidad catastral (modelo 901), de la parcela 91 del polígono 11, que es denegada por el Catastro por oposición del titular catastral, que aporta como prueba nota simple de su finca registral, cuya referencia catastral consta inscrita. Acompaña también unas diligencias judiciales preliminares.

La registradora suspende el inicio del expediente por no resultar acreditada la doble inmatriculación entre las fincas registrales 972 y la 2.247, ambas del término de Vilanova de la Barca, ni con relación a la finca 34 del mismo término municipal, que según Registro es la parcela 91 del polígono 11, realizando un exhaustivo análisis del contenido del Registro, del que no resulta con claridad la doble inmatriculación.

El interesado recurre la nota de calificación por no estar de acuerdo con la misma, pues, a su juicio, resulta clara la existencia de la doble inmatriculación.

2. Para resolver el presente recurso, es esencial partir del contenido del Registro, como hace la registradora en su nota de calificación.

De las descripciones de las fincas resulta que la única coincidencia inicial entre ellas, es la superficie de 17.402 metros cuadrados, pues ambas se inscriben con esa superficie, si bien en la inscripción tercera de la registral 2.247 se suspende un exceso de cabida de la finca, que en la inscripción cuarta se inscribe, al amparo del artículo 298.3.2.º del Reglamento Hipotecario, entonces vigente, inmatriculándose una parte no inscrita, por cumplir con los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, entonces vigente, pasando a tener una superficie de 24.455 metros cuadrados, siendo la parcela 63 del polígono 11, declarándose en la inscripción 5.ª que esta finca, junto con la registral 2.572, integran la parcela 55 del polígono 11.

Por tanto, en la actualidad ya no coinciden las superficies de las fincas que el promotor del expediente entiende doblemente inmatriculadas.

Respecto a la descripción, la finca registral 972 está ubicada en la partida (...), inscrita sin referencia catastral, por lo que la descripción es meramente literaria, sin que pueda ubicarse sobre la cartografía catastral, que es la básica para identificar las fincas registrales sobre el territorio (artículo 10 de la Ley Hipotecaria).

Sin embargo, la finca registral 2.247 de Vilanova de la Barca, se inscribe como ubicada en partida (...), haciéndose constar en su inscripción 2.^a que es la Parcela 90 del polígono 11, que en la inscripción 4.^a se dice que se conoce también como paraje (...), inscripción en la que se actualiza superficie, pasando a tener 24.455 metros cuadrados, inscribiendo su referencia catastral, siendo ahora la parcela 63 del polígono 11. Por tanto, aparentemente, no coincide la partida en las que se ubican las fincas registrales, que se entienden por el promotor del expediente doblemente inmatriculadas.

Respecto de los linderos, la finca registral 972 linda, desde su inscripción primera: «Oriente, un vecino de Alcoletge; Poniente, viuda de N.; Mediodía y Norte, vecinos de Alcoletge».

Por su parte, la registral 2.247 linda en la inscripción primera: «Oriente, camino; mediodía, A. R.; poniente y norte, comunal». En la inscripción 4.^a, al actualizarse su descripción se actualizan también los linderos, que pasan a ser: «norte, Ayuntamiento de Villanueva de la Barca y G. S. M. y esposa, mediante camino; Este, J. M. S. y G. S. M. y esposa, mediante camino; sur, campo de tiro del Ayuntamiento de Vilanova de la Barca; y oeste, Ayuntamiento de Vilanova de la Barca». Por tanto, tampoco parece existir coincidencia en los linderos de las fincas registrales que el promotor del expediente entiende doblemente inmatriculadas.

Respecto a la titularidad, la finca registral 972 se inmatricula por don F. X. S. el día 5 de abril de 1960 y pasa a su hijo, don J. X. C., promotor del expediente, en la inscripción 3.^a por la herencia de su padre, el 22 de octubre de 2015.

La finca registral 2.247 se inmatricula por don F. P. V. el día 20 de septiembre de 1989, pasando a su hija, doña C. P. O., por la inscripción 2.^a, de herencia, el día 15 de febrero de 1994. Por la inscripción 3.^a, de fecha 15 de febrero de 1994, la finca se vende a don G. S. M. y su esposa, doña C. G. U., quienes, por la inscripción 4.^a, de fecha 11 de junio de 2002, la aportan a la mercantil «Menaren, S.L.», que es la titular actual de la finca.

Por tanto, tampoco hay coincidencia entre la titularidad de la finca registral 2.247, que entiende el promotor del expediente que es la que está doblemente inmatriculada con la 972, y quien está poseyendo la finca que entiende que está doblemente inmatriculada y que cree que es la registral 2.247 que es la mercantil «Draude, S.L.», según manifiesta en la instancia privada para iniciar el expediente. Lo cual constituye otro indicio evidente de que la finca registral 2.247 no ampara la misma realidad física que la registral 972, elemento esencial para poder iniciar el expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

3. Por tanto, de la instancia y del contenido del Registro no resulta con la debida claridad la existencia de una doble inmatriculación respecto a la finca 972 y la 2.247 del término de Vilanova de la Barca, la primera de las cuales nunca ha tenido inscrita una referencia catastral que permita localizarla, teniendo presente que la referencia catastral que entiende el promotor del expediente que se corresponde con su finca registral 972, se halla inscrita como correspondiente a otra finca registral, concretamente la 34 del citado término municipal.

4. Procede, por tanto, reiterar la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 20 y 30 de octubre de 2020, por la cual, la primera actuación del registrador ha de ser la de apreciar la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de que efectivamente exista doble inmatriculación, total o parcial; apreciación que habrá de efectuar examinando los libros del Registro, la aplicación registral para el tratamiento de bases gráficas y la cartografía catastral; poniendo el acento en que si decide no tramitar el expediente, su negativa deberá estar debidamente motivada.

Y, como declararon las Resoluciones de 10 de octubre de 2019 y 3 de septiembre de 2020, la existencia de dudas sobre la coincidencia de las fincas ya inmatriculadas «exige que se aporte documentación complementaria al objeto de disipar dichas dudas, entre las cuales, sin duda, pueden aportarse descripciones georreferenciadas y planimetría de ubicación, tanto de las fincas ya inmatriculadas, precisamente a nombre de las recurrentes, y las que ahora se pretende inmatricular, despejando de esta forma las dudas razonables del registrador sobre una eventual pretensión de reorganizar las parcelas ya inscritas», considerando que la registradora ha fundado debidamente sus dudas con análisis exhaustivo no solo de las fincas respecto de las que se afirma la doble inmatriculación, sino también de las fincas colindantes, concluyendo que a su juicio no existen elementos suficientes que determinen la existencia de la doble inmatriculación.

Por tanto, como declaró la Resolución de 3 de octubre de 2018: «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».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 1 de febrero de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.