

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18784 *Resolución de 20 de octubre 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 Madrid n.º 19, por la que se suspende la inmatriculación de dos fincas incluidas en un plan parcial y solicitada por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don F. J. V. C., en nombre y representación de la sociedad «Gespatrimonial y Desarrollo, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 19, doña María Belén Andújar Arias, por la que se suspende la inmatriculación de dos fincas incluidas en un determinado plan parcial y solicitada por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita en Madrid el día 7 de junio de 2022 por don F. J. V. C., en nombre y representación de la sociedad «Gespatrimonial y Desarrollo, S.L.», se expresaba que dicha sociedad era dueña de las parcelas catastrales 144 y 114 del polígono 13 y se solicitaba su inmatriculación, aportando las escrituras públicas de compraventa y de la previa adquisición del transmitente.

En dicha instancia, se hacía constar que la representación gráfica de las fincas es la que resultaba del Catastro; que ambas fincas se encontraban incluidas dentro del UZP 3.01 (...) y que en dicho plan parcial se observaba que a la parcela 114 del polígono 13 se le asignaba la finca registral número 43.971 del Registro de la Propiedad de Madrid número 19. Y, «en caso de dudas de la identidad de las fincas con otras inscritas, se solicita expresamente el procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria para disipar dichas dudas».

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 19, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«1.^a Hechos y fundamentos de Derecho:

Con fecha ocho de junio de dos mil veintidós, asiento 547 del diario 115, ha sido presentada en esta Oficina instancia suscrita en Madrid, el 7 de junio de 2022 por la sociedad Gespatrimonial y Desarrollo S.L., en la que expresa que dicha sociedad es dueña de las parcelas catastrales 144 y 114 del Polígono 13, sitas en (...), respectivamente, por título de compra a la sociedad Antiguas Posesiones S.L. en virtud de escritura otorgada en Madrid, el 16 de marzo de 2006, ante el Notario de Bilbao don Patricio Monzón Moreno, como sustituto de su compañero don José Carlos Sánchez González, número 687 de su protocolo, primera copia de la cual se acompaña, en unión de testimonio del título previo de adquisición por parte de la sociedad Antiguas Posesiones S.L., escritura otorgada en Madrid, el 18 de mayo de 2004, ante el Notario don José María Regidor Cano, número 2063 de protocolo, así como de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de ambas parcelas. En dicha instancia se solicita la inmatriculación de dichas fincas, haciendo constar que la representación gráfica de las mismas es la que resulta del Catastro; que ambas fincas se encuentran incluidas dentro

el UZP 3.01 (...) y que en dicho Plan Parcial se observa que a la parcela 114 del polígono 13 se le asigna la finca registral 43.971. Asimismo, en caso de dudas de la identidad de las fincas con otras inscritas, se solicita expresamente el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disipar dichas dudas.

Del examen del contenido de los libros del Registro, en relación a las fincas incluidas –total o parcialmente– en el referido proyecto de reparcelación “U.Z.P. 3.01 (...)” y de la documentación aportada, resulta lo siguiente:

A) Que con fecha 15 de marzo de 2012 se expidió –de las fincas radicantes en esta demarcación incluidas en dicho ámbito– certificación prevista en el artículo 5 del R.D. 1093/97 de 4 de julio, la cual fue prorrogada por notas de fechas trece de marzo de dos mil quince, veintidós de marzo de dos mil dieciocho y quince de marzo de dos mil veintiuno, conforme a lo dispuesto en el apartado 3 del propio artículo 5 del R.D. 1093/97 de 4 de julio.

Que con fecha 30 de abril de 2021, ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el 25 de mayo de 2021 y firmado por el Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid y el Presidente de la Junta el 28 de mayo de 2021, se aprobó el Convenio Urbanístico de Gestión de Suelo Urbanizable Sectorizado Pormenorizado UZPp 03.01 “(...)”, suscrito entre el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación del referido ámbito, según notas de fecha catorce de diciembre de dos mil veintiuno al margen de las fincas incluidas en dicho ámbito.

Y que con fecha 1 de junio de 2022, se expidió de determinadas fincas, la certificación a que se refiere el artículo 22 de las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por RD 1093/97 de 4 de julio, extendiéndose al margen de las mismas, una nota marginal en la que además se hizo constar la iniciación del procedimiento de expropiación por tasación conjunta.

B) En la instancia presentada se hace constar que, en el Plan Parcial, a la parcela 114 del polígono 13 se le asigna la finca registral 43.971, la cual figura inscrita a favor de la sociedad “Desarrollo de Activos Inmobiliarios, S.A.” –Sociedad Unipersonal en liquidación, y en cuya finca consta extendida nota de afección al referido proyecto.

C) La escritura ahora presentada, otorgada en Madrid, el 16 de marzo de 2006, ante el Notario de Bilbao don Patricio Monzón Moreno, como sustituto de su compañero don José Carlos Sánchez González, número 687 de su protocolo, ya fue objeto de calificación con fecha 13 de marzo de 2014 y se denegó la inmatriculación de las fincas, por estar incluidas en el proyecto de reparcelación U.Z.P. 3.01 (...), en régimen de transformación de suelo y además en cuanto a la parcela 144 del polígono 13 (...), por existir fundada sospecha de que forme parte de otra de mayor cabida, registral 43.971 –la misma a la que se hace referencia en la instancia presentada–.

D) Contra dicha nota de calificación, si bien sólo en cuanto a la finca situada en (...) de 5.204 m² se interpuso recurso que motivó la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de junio de 2014 [sic], de la que, entre otros extremos, resulta que:

“4. En cuanto a las fincas que no consten inmatriculadas, tanto el artículo 310.5 del texto refundido de la Ley de Suelo vigente cuando se otorgaron las escrituras, como el vigente artículo 54.5 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, como el artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, establecen que la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para la inmatriculación de fincas que carecieran de inscripción, ello implica la admisión de un procedimiento especial de inmatriculación que se desarrolla en el propio ámbito urbanístico y que cuenta por tanto con las garantías propias del proceso transformador.

Bien es cierto que como dice el recurrente, no se excluye expresamente la utilización de otro método legal de inmatriculación.../... Pero no puede obviarse que permitir el acceso al Registro de fincas no inmatriculadas, una vez conste producida la iniciación de un procedimiento reparcelatorio, sin conocimiento del órgano actuante, puede producir efectos adversos que van desde la más que probable doble inmatriculación de fincas de origen y resultado, si no se coordinan adecuadamente, hasta las repercusiones en cuanto a posibles posteriores adquirentes de la finca inmatriculada a los que, en el mejor de los casos, les sería de aplicación lo dispuesto en los artículos 14 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, es decir, la cancelación formal de sus asientos y, esta vez sí, el cierre registral del folio de la finca o fincas de reemplazo.

El registrador en este caso por tanto no puede calificar aisladamente los títulos presentados sin tener en cuenta la situación del suelo en que se ubican las fincas que le consta por el contenido de los libros registrales. Debe pues confirmarse el defecto advertido.”

Además, dicha Resolución advierte que puede practicarse la inscripción si la Administración actuante, mediante la oportuna certificación, acreditara suficientemente a juicio del Registrador, que los terrenos están comprendidos en el proyecto correspondiente, que las fincas se incluyeron en la solicitud de extensión de la nota marginal a que hace referencia el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, y que tienen conocimiento de la existencia de los títulos de propiedad y de la intención de inmatricular los mismos.

En todo caso, como señala la Dirección General, se debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la doble inmatriculación y no se pueden calificar aisladamente los títulos presentados sin tener en cuenta la situación del suelo en que se ubican las fincas y sin que en el caso de las dudas que ya se han puesto de manifiesto reiteradamente por parte de este Registro en la certificación expedida el 23 de octubre de 2006 y en la nota de calificación antes referida en el anterior apartado letra C), resulte de aplicación el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no sólo porque al estar incluida la finca en suelo afectado por el proyecto reparcelatorio resulta de aplicación la doctrina de la Dirección General antes relacionada, sino que además, la propia Dirección General, en la Resolución de 14 de junio de 2022, relativa a la suspensión de una inmatriculación por el procedimiento de artículo 205 de la Ley Hipotecaria por existir dudas con otra ya inmatriculada y que se habían advertido en una certificación previa, resuelve que, en el caso objeto de dicho recurso, no cabe la inmatriculación por el procedimiento del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, pero se podría acudir al expediente de dominio del artículo 203 de la Ley Hipotecaria que ofrece garantías de las que carece el procedimiento del artículo 205 de dicho texto legal.

En virtud de lo expuesto, y teniendo en cuenta el contenido de la Resolución de 10 de julio de 2014 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que subsisten los mismos presupuestos que motivaron la calificación de la documentación ahora nuevamente presentada, y de lo avanzado en la tramitación del Proyecto de Reparcelación en el que se ubican las fincas, según resulta del Registro, se acuerda suspender la solicitud de inmatriculación de ambas fincas, al no aportarse la certificación de la Administración actuante que acredite suficientemente que los terrenos están incluidos en el proyecto correspondiente y que tiene conocimiento de los títulos y la intención de inmatricularlos y se pronuncie sobre la asignación de la parcela catastral 114 del polígono 13 a la finca registral 43.971, evitando así la posibilidad de una doble inmatriculación.

Defecto subsanable.

La precedente calificación podrá (...)

Madrid, 29 de junio de 2022 La registradora (firma ilegible) Fdo. María Belén Andújar Arias.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. V. C., en nombre y representación de la sociedad «Gespatrimonial y Desarrollo, S.L.», interpuso recurso el día 27 de julio de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos

1. Con fecha ocho de junio de dos mil veintidós, asiento 547 del diario 115, ha sido presentada en en [sic] el Registro de la Propiedad 19 de Madrid instancia suscrita en Madrid, el 7 de junio de 2022, junto con acuerdo de 29 de abril de 2010 de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid, por la sociedad Gespatrimonial y Desarrollo S.L., en la que expresa que dicha sociedad es dueña de las parcelas catastrales 144 y 114 del Polígono 13, sitas en (...), respectivamente, por título de compra a la sociedad Antiguas Posesiones S.L. en virtud de escritura otorgada en Madrid, el 16 de marzo de 2006, ante el Notario de Bilbao don Patricio Monzón Moreno, como sustituto de su compañero don José Carlos Sánchez González, número 687 de su protocolo, primera copia de la cual se acompaña, en unión de testimonio del título previo de adquisición por parte de la sociedad Antiguas Posesiones S.L., escritura otorgada en Madrid, el 18 de mayo de 2004, ante el Notario don José María Regidor Cano, número 2063 de protocolo, así como de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de ambas parcelas.

En dicha instancia se hace constar la siguiente:

“1.1 Parcelas 144 y 114 del polígono 13, al sitio de (...) respectivamente, cuyas referencias catastrales son: 1300E4DS1810D0001LI y 1300840518100001FI. Ambas parcelas han sido adquiridas por la sociedad que represento en escritura otorgada en Madrid, el 16 de marzo de 2006 ante el Notario Don José Carlos Sánchez González.

2. Que dichas fincas se encuentran incluidas dentro del UZP 3.01 “Desarrollo (...)”.

3. Que en dicho Plan Parcial se observa que la parcela 114 del Polígono 13 se le asigna la finca registral 43971. Dicha finca no puede ser la parcela 114 del polígono 13, por cuanto ésta última parcela catastral es parte de las parcelas 3739 y 3740 del plano kilométrico, se corresponde con la parcela 161 del polígono 15 del Avance Catastral de 1910, y con la parcela 250 del polígono 25 del Catastro Topográfico Parcelarlo, ésta última catastrada a nombre de doña D. P. S., madre de doña P. J. y doña V. S. M. P., de las que trae causa la escritura antes mencionada, habiendo estado catastradas dichas fincas desde el año 1950, y siendo propietarias de dicha finca desde hace más de cincuenta años, mientras que la finca registral 43971 como así resulta de su propio historial registral se corresponde con la parcela 249 del polígono 25 del Catastro Topográfico Parcelarlo, estando perfectamente delimitada su forma en el plano kilométrico en cuanto a que es parte de las parcelas kilométricas 3732, 3734 y 3736.

4. De todo lo expuesto nos remitimos a los planos Kilométricos y al Registro de la Propiedad.

5. Asimismo por acuerdo de 29 de abril de 2010 del Ayuntamiento de Madrid fue reconocida la titularidad y la adhesión a la Junta de Compensación de la citada sociedad con relación a la parcela 144, teniendo, por tanto, pleno conocimiento la Junta de Compensación.

6. Se hace constar que la representación gráfica de las fincas es la que resulta del Catastro, a cuyos efectos se aportan certificaciones descriptivas y gráficas.

Se advierte que con relación a la finca 144 se ha producido una alteración catastral, sin que ello implique alteración de la geometría de la finca, por lo que, al amparo de la resolución de 9 de marzo de 2022 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, ‘una calificación negativa no puede limitarse a la simple constatación de que existe alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca en los títulos’ (En el mismo sentido las res. de 10 de octubre de 2017 y 10 de abril de 2018).”

Es relevante hacer constar que la nota de calificación recurrida nada indica acerca del acuerdo que se aporta de 29 de abril de 2010 por el que el Ayuntamiento de Madrid como Administración actuante reconoce la titularidad y la adhesión a la Junta de Compensación de la citada sociedad con relación a la parcela 144.

Dichas escrituras e instancia fue objeto de calificación negativa con base a lo siguiente:

“Se acuerda suspender la solicitud de inmatriculación de ambas fincas, al no aportarse la certificación de la Administración actuante que acredite suficientemente que los terrenos están incluidos en el proyecto correspondiente y que tiene conocimiento de los títulos y la intención de inmatricularlos y se pronuncie sobre la asignación de la parcela catastral 114 del polígono 13 a la finca registral- 43.971, evitando así la posibilidad de una doble inmatriculación.”

Fundamentos de Derecho

Ciñéndonos estrictamente a la causa de suspensión de la inmatriculación, habiéndose acreditado mediante el acuerdo de 29 de abril de 2010 de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid, que la Administración actuante reconoce tiene conocimiento de los títulos, independientemente de su adhesión o no, por esta única causa se debe estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

Sin perjuicio de lo anterior el recurrente manifiesta:

Primero. La inmatriculación respecto a la parcela 114 como identificada con la finca 43971.

Conforme al art. 205 de la 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.”

Por su parte art. 398.b del Reglamento Hipotecario establece:

“1. Los Registros de la Propiedad utilizarán como base gráfica para la Identificación de las fincas la Cartografía Catastral oficial del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria en soporte papel o digitalizado.

2. La indicación de la situación de la finca en el plano matriz se hará constar en el índice de fincas. Se utilizarán como identificadores a estos efectos la referencia catastral de la parcela, en fincas urbanas, o la referencia parcelaria y coordinada UTM, en fincas rústicas.

3. La implantación de las bases gráficas se realizará de manera progresiva conforme al plan de actuación que fije la Dirección General de los Registros y del Notariado en coordinación con el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.”

Tras la reforma contenida en la Ley 13/2015, se pretende que se incorporen los procedimientos registrales que puedan afectar a las realidades físicas de las fincas, como los de inmatriculación –tanto de los particulares como de las Administraciones–, deslindes, excesos o rectificaciones de cabida, a los que se refieren los artículos 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria. De esta forma se prevé, por una parte, un marco regulatorio general de relaciones, que se recoge en los artículos 9 y 10, y también uno específico, relativo a las que se producen dentro de cada uno de los procedimientos particulares.

La registradora únicamente basa su duda fundada «al no aportarse la certificación de la Administración actuante que acredite suficientemente que los terrenos están incluidos en el proyecto correspondiente y que tiene conocimiento de los títulos y la intención de inmatricularlos y se pronuncie sobre la asignación de la parcela catastral 114 del

polígono 13 a la finca registral 43.971, evitando así la posibilidad de una doble inmatriculación”.

Y así, entre otros, indica concretamente la certificación de fecha 1 de junio de 2022 a que se refiere el artículo 22 de las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por RD 1093/97 de 4 de julio, de iniciación del procedimiento de expropiación por tasación conjunta.

Llámesse la atención de que dicha certificación no cumple los requisitos establecidos en el citado art. 22 del RD 1093/1997, por cuanto dicha certificación no fue solicitada a instancia de la Administración Actuante sino por la Junta de Compensación, por lo que podría devenir nula tal actuación al exigir expresamente dicho art. 22 que tal certificación debe ser solicitada por la Administración actuante.

Sin perjuicio de lo anterior, es evidente que el Registrador debe expresar las dudas fundadas sobre la coincidencia en todo o en parte con otra finca inscrita, circunstancia que no se ha producido.

En el presente caso se da la circunstancia de que el recurrente aporta datos históricos de la finca que se pretende inmatricular (Catastros de 1880, 1910 y 1950) al objeto de disipar tales dudas.

Y es que del propio historial de la finca registral 43971 resulta que no coincide ni superficie ni linderos con la finca que es objeto de inmatriculación.

Y así la resolución de 26 de octubre de 2021 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública –DGSJFP–.

“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 aquella 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.”

De otra parte, y siguiendo la teoría de don Joaquín Delgado Ramos en su libro “Georreferenciación de fincas registrales y su coordinación con el Catastro” (página 105):

“Si tales dudas sobre posible invasión de finca ya inmatriculada no pueden ser disipadas o confirmadas por la vía del recurso gubernativo (la DG solo puede pronunciarse sobre si están suficientemente fundadas las dudas, pero no resolverlas)... hay que buscar la alternativa en la propia regulación legal introducida por la ley 13/2015, que como bien dice la propia DGRN, 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, 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

En consecuencia, no solo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando un registrador tenga, no la certeza, pero si 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.”

Segundo. De la inmatriculación de la parcela 144.

El defecto relativo a la inmatriculación de esta finca decae de la propia documentación aportada y por el mismo fundamento indicado para la anterior finca.

En este caso además se da la circunstancia de que acuerdo de 29 de abril de 2010 de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid resulta que fue reconocida la titularidad y la adhesión a la Junta de Compensación de la citada sociedad con relación a la parcela 144, cumpliendo así el requisito establecido en la resolución de 10 de junio de 2014 reseñada en su nota por la registradora.

Así en dicho acuerdo se indica expresamente:

“...Por lo anterior y toda vez que existen dudas razonables sobre la titularidad de la finca 144 del polígono 13 en los términos referidos y con objeto de no causar perjuicios en los derechos del recurrente se estima procedente acordar la estimación parcial del recurso y aceptar la incorporación de la mercantil Gspatrimonial y Desarrollo S.L. como titular de la finca registral 144 a la Junta de Compensación (...)

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, a propuesta de la Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, previa deliberación, en su reunión de 29 de abril de 2010.

Acuerda:

Primero. Estimar parcialmente el recurso de reposición interpuesto por don F. J. V. C., en representación de la mercantil Gepatrimonial y Desarrollo, S.L., contra Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 9 de julio de 2009, por el que se aprobó la Constitución de la Junta de Compensación del ámbito de Actuación del Suelo Urbanizable Programado 3.01 '(...)', formalizada mediante escritura pública, otorgada ante Notario el 26 de marzo de 2009, en el sentido de incluir en la misma a la recurrente, como titular de la finca registral núm. 144..." (debe entenderse parcela 144 como por coherencia con la dicción del documento).»

IV

Mediante escrito, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 198, 199, 293, 205 y 209 de la Ley Hipotecaria; 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de julio de 2014 y 17 de noviembre de 2015, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de junio de 2022.

1. La registradora suspende la inmatriculación de dos fincas (coincidentes con las parcelas 144 y 114 del polígono 3), solicitada por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por análogos motivos y defectos a los que se hicieron constar por un registrador anterior en una anterior nota de calificación que fue confirmada en vía de recurso mediante Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de julio de 2014.

Tales defectos se refieren a que las fincas están incluidas en el ámbito territorial de una unidad de actuación respecto de la que consta registralmente por nota marginal estar en marcha un procedimiento de reorganización de los terrenos.

Y, además, en cuanto a una de las fincas a inmatricular, (la parcela 114) que hay indicios de formar parte de otra ya inmatriculada (la finca registral 43.971).

El interesado recurre alegando que «por acuerdo de 29 de abril de 2010 del Ayuntamiento de Madrid fue reconocida la titularidad y la adhesión a la Junta de Compensación de la citada sociedad con relación a la parcela 144, teniendo, por tanto, pleno conocimiento la Junta de Compensación». Y que la parcela 114 es completamente distinta de la finca 43.971.

2. Como se ha dicho, la cuestión planteada, aunque ahora con algún matiz adicional, se refiere a las mismas fincas que la planteada y resuelta en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de julio de 2014.

Como se dijo en esa Resolución, «se cifiene el objeto del recurso a dilucidar si es posible la inmatriculación de una finca mediante el procedimiento regulado en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento y artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, cuando su superficie está situada en una zona del distrito hipotecario –en este caso la U.Z.P. 0301 (...),–, sujeta a régimen de transformación del suelo (...)

En su desenvolvimiento en sede registral, y respecto a las fincas que constan inscritas, la iniciación de un procedimiento reparcelatorio debe ser publicado a través de la oportuna nota al margen de la última inscripción del dominio cada finca. La extensión de dicha nota lleva aparejada la expedición de la certificación registral de dominio y cargas que ha de incorporarse al expediente, lo que determina que la Administración

actuante continuará con los titulares de las fincas o derechos que obren en la certificación los trámites del expediente y que los titulares posteriores a dicha nota no han de ser notificados de las incidencias del mismo.

Posteriormente, la inscripción de los títulos de distribución de beneficios y cargas podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante la agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en la actuación de transformación urbanística y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de distribución (cfr. art. 54.3 del texto refundido).

Sin embargo, se trata de un procedimiento que no produce, hasta que se verifique la inscripción del título correspondiente y la cancelación de las fincas de origen, o su agrupación con las restantes y la adjudicación respectiva, el cierre al Registro de los títulos que se refieran a las fincas de origen (...)

Es decir, el que conste en el Registro iniciado el procedimiento no implica la imposibilidad de transmisión de las parcelas de origen que siguen operando en el tráfico inmobiliario y por lo tanto el folio de la finca de origen no se cierra ni por el inicio del procedimiento ni por su conclusión hasta que no se completa registralmente el proceso de subrogación real, existiendo entre tanto una situación de carácter transitorio o de titularidades interinas hasta la inscripción del expediente.

Esa situación interina tiene su tratamiento registral específico en el artículo 54 del texto refundido de la Ley de Suelo y en los artículos 14 a 17 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, tratamiento que sirve para resolver los problemas de ordenación del tráfico jurídico-inmobiliario durante ese período intermedio entre la iniciación del expediente y su definitiva inscripción (...)

En cuanto a las fincas que no consten inmatriculadas, tanto el artículo 310.5 del texto refundido de la Ley de Suelo vigente cuando se otorgaron las escrituras, como el vigente artículo 54.5 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, como el artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, establecen que la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para la inmatriculación de fincas que carecieran de inscripción, ello implica la admisión de un procedimiento especial de inmatriculación que se desarrolla en el propio ámbito urbanístico y que cuenta por tanto con las garantías propias del proceso transformador.

Bien es cierto que como dice el recurrente, no se excluye expresamente la utilización de otro método legal de inmatriculación y más concretamente del contemplado en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y no es menos cierto que esperar para conseguir la inmatriculación hasta la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución puede provocar de facto la imposibilidad de que las transmisiones o modificaciones de dichas fincas tengan reflejo registral, privando a los titulares de las fincas o de derechos sobre las mismas de los efectos que la inscripción produce, así como impedir que dichas fincas sirvan de garantía para la obtención de crédito, pudiendo perjudicar indirectamente la viabilidad del propio proceso urbanizador.

Pero no puede obviarse que permitir el acceso al Registro de fincas no inmatriculadas, una vez conste producida la iniciación de un procedimiento reparcelatorio, sin conocimiento del órgano actuante, puede producir efectos adversos que van desde la más que probable doble inmatriculación de fincas de origen y resultado, si no se coordinan adecuadamente, hasta las repercusiones en cuanto a posibles posteriores adquirentes de la finca inmatriculada a los que, en el mejor de los casos, les sería de aplicación lo dispuesto en los artículos 14 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, es decir, la cancelación formal de sus asientos y, esta vez sí, el cierre registral del folio de la finca o fincas de reemplazo.

El registrador en este caso por tanto no puede calificar aisladamente los títulos presentados sin tener en cuenta la situación del suelo en que se ubican las fincas que le consta por el contenido de los libros registrales».

No obstante, dijo tal Resolución, puede «procederse a la inscripción si por la Administración actuante, mediante la oportuna certificación, quedara acreditado suficientemente a juicio del registrador que los terrenos están comprendidos en el proyecto correspondiente, haciendo constar también si las fincas se incluyeron en la solicitud de extensión de la nota marginal a que hace referencia el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, y que tiene conocimiento de la existencia los títulos de propiedad y de la intención de inmatricular los mismos. Ello provocaría además que una vez inmatriculada la finca se extendiera inmediatamente la correspondiente nota marginal con la consiguiente remisión a la Administración o entidad urbanística actuante de la oportuna certificación comprensiva de la inscripción practicada, con lo cual se impedirían los efectos negativos antes señalados, siguiéndose un procedimiento de coordinación similar al que prevé el artículo 19 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas sujetas a actuación urbanística».

3. En el caso que ahora nos ocupa, el interesado y ahora recurrente alega que por Acuerdo de 29 de abril de 2010 de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid la Administración actuante reconoce que tiene conocimiento de los títulos a través de los cuales se pretende la inmatriculación de las fincas.

En dicha Resolución sólo se acuerda incluir al recurrente cautelarmente como titular de la parcela 144, pero no hacerlo como titular de la 114.

Pero con ello está quedando demostrado, al menos, que el interesado se ha personado para dar a conocer sus títulos de propiedad ante la administración actuante, y que ésta tiene conocimiento de los mismos y, con ellos, de la pretensión de inmatriculación.

Por ello no debe ser confirmado, sino ahora revocado, el defecto señalado en la nota de calificación relativo al supuesto impedimento de que las fincas estén incluidas en el ámbito territorial de una unidad de actuación respecto de la que conste registralmente por nota marginal estar en marcha un procedimiento de reorganización de los terrenos, ya que, como se dijo en la citada resolución de aunque «la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para la inmatriculación de fincas que carecieran de inscripción (...) no se excluye expresamente la utilización de otro método legal de inmatriculación y más concretamente del contemplado en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria». Además, «esperar para conseguir la inmatriculación hasta la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución puede provocar de facto la imposibilidad de que las transmisiones o modificaciones de dichas fincas tengan reflejo registral, privando a los titulares de las fincas o de derechos sobre las mismas de los efectos que la inscripción produce, así como impedir que dichas fincas sirvan de garantía para la obtención de crédito, pudiendo perjudicar indirectamente la viabilidad del propio proceso urbanizador». Y como también se dijo en dicha Resolución, para admitir esta vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria bastaría acreditar, como ha quedado ahora acreditado, «que la administración actuante (...) tiene conocimiento de la existencia los títulos de propiedad y de la intención de inmatricular los mismos».

4. El otro defecto hace referencia a que una de las fincas a inmatricular (la coincidente con parcela 114) hay indicios, según la registradora, de formar parte de otra ya inmatriculada (la finca registral 43.971).

Tales dudas se fundamentan en que en el texto del plan parcial reseñado en los antecedentes de hecho se observa que a la parcela 114 del polígono 13 se le asigna la finca registral 43.971.

Por contra, el recurrente alega detalladamente que no es así. Y en todo caso, para que la registradora pueda confirmar o disipar tales dudas, solicita que se aplique la solución que se exponen en los hechos, referente a si puede aplicarse el procedimiento

del artículo 199 dentro del procedimiento de inmatriculación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria para disipar dudas sobre doble inmatriculación.

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 refiriese a fincas o derechos reales cuya descripción coincidiera 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 sólo 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 proscribía la doble inmatriculación, y el principio de tutela registral efectiva de titulares registrales potencialmente afectados).

No vano, 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».

5. Por todo ello, compartiendo este Centro Directivo, en lo esencial, el razonamiento que ha quedado transcrito, procede confirmar el defecto relativo a la existencia de dudas fundadas sobre riesgo de posible doble inmatriculación, pero revocar la nota en cuanto que deniega acceder a la petición del interesado de que «en caso de dudas de la identidad de las fincas con otras inscritas, se solicita expresamente el procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria para disipar dichas dudas».

Este Centro Directivo, en su Resolución de 8 de junio de 2022, en un supuesto en el que se pretendía la inmatriculación por la vía del artículo 205, concluyó diciendo que «al existir dudas razonables sobre la posibilidad de que la finca que se pretende inmatricular lo estuviera ya con anterioridad (...) deberá procederse, en su caso, con otro medio inmatriculador, que presenta mayorías garantías, como puede ser el expediente regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria».

Pero, aun siendo cierto que el expediente de dominio regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria presenta mayores garantías de tutela de los intereses de terceros que la vía del doble título del artículo 205 de dicha ley, esa mayor garantía estriba precisamente en la realización de notificaciones y concesión de plazo de alegaciones a los posibles afectados por la pretensión del promotor, cualidad y garantía ésta que no la ostenta en exclusiva el expediente de dominio, sino que, como se razonó por extenso en la Resolución de 17 de noviembre de 2015, comparte con el procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Además de estas consideraciones jurídicas que posibilitan utilizar el procedimiento del artículo 199 para intentar disipar o confirmar la dudas fundadas sobre posible doble inmatriculación, desde el punto de vista práctico y económico resultaría ilógico y antieconómico obligar a quien ya dispone de un medio inmatriculador hábil (el doble título público), a instar desde el principio un expediente de dominio completo, incluyendo numerosas notificaciones a titulares catastrales y otros interesados que no son titulares registrales, cuando lo que se pretende y necesita no es sustituir un medio inmatriculador por otro, sino habilitar el cauce preciso para que, todavía dentro del medio inmatriculador del artículo 205 que ha sido el elegido legítimamente por el interesado, pueda el registrador, con notificación al titular de la finca inmatriculada y valoración de sus posibles alegaciones, confirmar o disipar finalmente sus dudas sobre riesgo de doble inmatriculación entre la finca que pretende inmatricularse ahora y la ya inmatriculada con anterioridad..

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 de la registradora en los términos expresados.

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, 20 de octubre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.