

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

24454 *Resolución de 8 de noviembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Motilla del Palancar, por la que se deniega el inicio de un expediente de doble inmatriculación parcial solicitado, por basarse dicha solicitud en la supuesta inclusión de parte de la superficie de una finca propiedad de la entidad recurrente en otra finca colindante, sin que dicha circunstancia resulte de las inscripciones registrales ni tampoco del Catastro.*

En el recurso interpuesto por don F. M. B., en nombre y representación de la mercantil «Aceites Alarcón, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Motilla del Palancar, don Jorge Jaime de Fuentes Corripio, por la que se deniega el inicio de un expediente de doble inmatriculación parcial solicitado, por basarse dicha solicitud en la supuesta inclusión de parte de la superficie de una finca propiedad de la entidad recurrente en otra finca colindante, sin que dicha circunstancia resulte de las inscripciones registrales ni tampoco del Catastro.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 16 de junio de 2023 por don F. M. B., en nombre y representación de la mercantil «Aceites Alarcón, S.L.», se solicitaba el inicio del expediente de doble inmatriculación, por entender que parte de superficie de una finca propiedad de su representada estaba también incluida en la descripción de otra finca registral.

II

Presentada el día 20 de junio de 2023 la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Jorge Jaime de Fuentes Corripio, registrador del Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar -Cuenca-, el procedimiento registral iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, del documento que se dirá, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos:

I. El precedente documento objeto de la presente calificación, de fecha 16/06/2023 del Notario de, Don Registro General del Ayuntamiento de Barrax, número de protocolo, presentado por Ayuntamiento de Barrax, el día veintiuno de junio del año dos mil veintitrés, bajo el asiento 1292 del Diario 102.

II. En dicho documento se contienen las cláusulas que se reseñan y que han sido objeto de calificación desfavorable:

Se solicita inicio de expediente de doble inmatriculación de la finca registral 1.151 y 2.982 de Olmedilla de Alarcón y Buenache de Alarcón, respectivamente, y la finca registral 1.284 de Olmedilla de Alarcón. Del Registro resulta que dichas fincas están

georreferenciadas y coordinadas con catastro, en consecuencia, no resulta doble inmatriculación de dichas fincas.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se halla sujetos a calificación por el Registrador, quien bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los arts. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las concretas cláusulas o partes de las mismas reseñadas en el hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación -entre otros extremos- a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado. En dicho caso, aun cuando se practique parcialmente la inscripción solicitada por haber consentido así el presentante o interesado, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los art.ºs.17, 24 y 25 de la L.H. no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la/s misma/s finca/s, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogado, del asiento anterior.

En su virtud,
Acuerdo:

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los arts. 322 y 323 de la L.H. pudiendo no obstante, el interesado o funcionario autorizante del título durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art.º 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación el interesado podrá: (...)

Motilla del Palancar. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jorge Jaime de Fuentes Corripio registrador/a de Registro Propiedad de Motilla del Palancar a día seis de julio del dos mil veintitres.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. M. B., en nombre y representación de la mercantil «Aceites Alarcón, S.L.», interpuso recurso el día 17 de agosto de 2023 mediante escrito del siguiente tenor:

«Hechos:

Previo. Que esta actuación resulta del expediente tramitado por el Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar, a instancias de D. E. S. S., por el que solicita la inscripción de la parcela n.º 47 del polígono 515 del término municipal de Buenache de Alarcón, y una vez recibida la contestación del registro de la propiedad de Motilla del Palancar a nuestro escrito de alegaciones de fecha 24 de abril de 2023 (bajo el número 2.612 de entrada, Asiento 83 del Diario 102) en el que se me insta a solicitar el inicio de expediente de doble inmatriculación para la subsanación del expediente conforme a lo establecido en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

Primero. Que mediante documento el pasado día 21 de junio de 2023, mi representada solicitó el inicio de expediente de doble inmatriculación de la finca registral 1151 y 2982 de Olmedilla de Alarcón y Buenache de Alarcón, respectivamente, y la finca registral 1284 de Olmedilla de Alarcón.

Que el Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar mediante resolución de calificación registral de fecha 6 de julio de 2023 acordó suspender la inscripción del citado documento objeto de la referida calificación (...)

Segundo. En la referida calificación registral el Registro de la Propiedad de Motilla de Palancar considera que del Registro resulta que dichas fincas están georreferenciadas y coordinadas con catastro y por ello, no resulta doble inmatriculación de dichas fincas.

Tercero. Que el Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar ha omitido y no ha tenido en cuenta la finca real, esto es, que la finca de mi representada contiene mojones como elementos delimitadores de su descripción gráfica y superficie, en concreto, la doble inmatriculación se ha producido sobre 320 m² que deben segregarse de la parcela con referencia catastral 16040A515000470000QS y por ende, de la finca con código de finca registral 16005000530206 (...)

Ahora se pretende incorporar la representación gráfica georreferenciada de la finca al folio real, para lo cual acompañan el citado informe de validación gráfica frente a parcelario catastral positivo, del que resulta que la superficie de la parcela es de 7.330 m², modificando todos los linderos e incrementando la superficie de la finca registral en 320 m².

De la Referencia Catastral y el informe de validación aportado, modificando todos los linderos de la finca, la magnitud del exceso de cabida que se pretende por D. E. S. S., y al no haberse verificado la finca real, no se aprecia correspondencia en modo alguno la parcela propuesta con la finca registral 1284 de Olmedilla de Alarcón.

Como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en varias Resoluciones, por ejemplo en la del 17 de octubre de 2019: "Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, entre otras muchas, siguiendo esta doctrina consolidada: 'a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente'. Este método, por tanto, sólo

debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontramos en cualquier otro caso -inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones- pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso -o defecto- de cabida declarado”.

A los anteriores hechos resultan de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho:

I. Que debemos mostrar nuestra absoluta disconformidad con la nota de calificación de suspensión extendida por el Sr. Registrador de la Propiedad de Motilla del Palancar en relación con el expediente de doble inmatriculación identificado en el encabezamiento del presente escrito.

Interesa llamar la atención sobre los siguientes datos que se consideran relevantes para la fundamentación de este recurso:

– La calificación registral ha omitido que mi representada tiene inscrito el dominio del bien inmueble y, por ende, la posesión del mismo.

– La inscripción previa practicada con código de finca registral 16005000530206 por el Registrador de la Propiedad de Motilla del Palancar ha ignorado lo previsto en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

– Que de lo anterior resulta que el Registrador no ha respetado la finca real, ya que la Fe Pública versa sobre derechos.

– La declaración registral no tiene la virtualidad de transformar una realidad física.

– Dadas las fotografías que se adjuntan al informe (...) se observa que existen sobre el terreno mojones, como elementos delimitadores, y por ello, cambia la configuración en el catastro y cesa la coordinación y, con ella, la presunción de exactitud.

– Lo pretendido de contrario no es inscribir un derecho, sino que se trata de inscribir circunstancias físicas propias de las fincas que no derivan de una realidad terrenal constatable.

– En el presente caso sucede que la finca de mi representada no presenta una discrepancia jurídica, ya que la finca registral si coincide con la finca real y la que difiere es la finca catastral.

– Lo que aquí se defiende es que la aplicación literal de la norma (art. 201.3 LH) conduce a un resultado antijurídico ya que niega el acceso al Registro gratuitamente, pues no existe interés jurídico protegible que resulte efectivamente protegido por dicha suspensión de inscripción.

II. Resulta de aplicación el artículo 24 de la Constitución Española y el artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 38 de la Ley Hipotecaria establece:

A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.

Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente.

E igualmente, resultan de aplicación los artículos 9, 18, 19 bis, 66, 201, 203 y concordantes, 322 y ss. de la Ley Hipotecaria de la Ley Hipotecaria y artículo 51 de su Reglamento.–Artículo 437 del Reglamento Hipotecario; artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio sobre Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario.–Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.–Resolución-Circular de 3 de Noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registro y del Notariado.–Apartado Séptimo de

la Resolución de 29 de Octubre de 2015, Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro.–Resolución de 7 de noviembre de 2.016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.–Resolución de 4 de diciembre de 2009 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.–Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, 20 de diciembre de 2016, 26 de junio de 2019, 17 de octubre de 2019, entre otras.

II [sic]. Mientras que el Principio de Legitimación puede incluir los datos descriptivos, la fe pública no los comprende, solo se refiere a los derechos. Es evidente que de las tres fincas (catastral, registral y real) que admite nuestra doctrina científica, la relevante jurídicamente es la real.

Con todo, cabe decir, en relación a la suspensión de efectos de la fe pública en los excesos de cabida, que dicha suspensión de fe pública tiene sentido cuando se trata de inmatriculación strictu sensu porque lo que se inmatricula propiamente es un derecho que recae sobre una finca y se dejan en suspenso los efectos protectores del Registro en relación a este derecho. Pero carece de tal sentido cuando se trata de inscribir circunstancias físicas propias de las fincas que derivan de una realidad terrenal constatable. Por más que publiquen el Registro y el Catastro, la finca real no puede ser distinta a cómo es. Si por error se inscriben más metros que los que tiene la finca en realidad el adquirente no podrá hacer suya la cabida inscrita.

En tal sentido, cabe decir que tratándose de datos físicos la propia Ley contempla la posibilidad de volver a rectificar los inscritos si se produce una descoordinación.

Y la descoordinación en el presente asunto se constata del informe pericial aportado, al poner de manifiesto el error en la finca catastral, esto es, la finca con referencia catastral 16040A515000470000QS.

En conclusión, si cambia la configuración en el Catastro cesa la coordinación y, con ella, la presunción de exactitud. Es decir, de ello, se deduce que el artículo 10 LH da lugar a una presunción menos fuerte aún que la que para los derechos se deriva del artículo 38 LH.»

IV

El registrador de la Propiedad accidental de Motilla del Palancar, don Fernando Restituto Ruiz, emitió informe en defensa de la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 9, 10, 199, 209 y 326 de la Ley Hipotecaria; 1 y 110 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015, 21 de abril y 26 de julio de 2016 y 6 de agosto de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 21 de noviembre de 2022 y 31 de enero de 2023.

1. Constando coordinada una finca en el Registro de la Propiedad, con posterioridad se inscribe la coordinación de una finca colindante. Notificado el propietario de la primera finca, presenta un escrito en el Registro de la propiedad oponiéndose a esta coordinación y alegando que se ha producido una doble inmatriculación. Se solicita el inicio de un expediente de doble inmatriculación de la finca registral 1.151 y 2.982 de Olmedilla de Alarcón y Buenache de Alarcón, respectivamente, y la finca registral 1.284 de Olmedilla de Alarcón.

El registrador califica negativamente esta pretensión manifestando que «del Registro resulta que dichas fincas están georreferenciadas y coordinadas con catastro, en consecuencia, no resulta doble inmatriculación de dichas fincas».

2. El recurrente basa sus alegaciones en la existencia de unos mojones que delimitan una zona de 320 metros cuadrados que, según sus manifestaciones, están

indebidamente incluidos en la parcela catastral de su colindante, pero dicha circunstancia física no consta en el Registro de la Propiedad, ni en el Catastro, es decir, no está acreditada; por el contrario, las fincas a las que se refiere el recurso, están coordinadas con Catastro, con lo que el principio de legitimación y la presunción de exactitud, se extiende a la descripciones de las fincas, resultantes de sus coordenadas georreferenciadas (artículos 9.b), párrafo séptimo, y 10.5 de la Ley Hipotecaria), de las que resulta claramente que no hay doble inmatriculación.

La Resolución de 6 de agosto de 2019 dice que la regla tercera del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria prevé que «si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes».

Como ya ha señalado esta Dirección General (Resolución de 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria.

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 209.1 de la Ley Hipotecaria cuando dice: «frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa», deberá ser motivada suficientemente, de forma análoga a lo que sucede en los casos de duda del registrador en cuanto a la identidad de la finca para casos de inmatriculación o excesos de cabida, siendo aplicable a este supuesto la reiterada doctrina de esta Dirección General en cuanto al rigor de su fundamentación.

A este respecto, ha reiterado este Centro Directivo 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 (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el caso concreto de este expediente, las fincas colindantes, respecto de las cuales se solicita que se inicie el expediente de doble inmatriculación parcial, están coordinadas con Catastro por petición de sus respectivos titulares registrales, que no solo aceptan la descripción que resulta de la cartografía catastral, sino que además han solicitado y obtenido la coordinación con Catastro, por lo que no puede conjugarse dicha realidad catastral y registral, con la mera afirmación de uno de los colindantes de existir una porción de ambas fincas doblemente inmatriculada.

El registrador, en el ejercicio de su función calificadora, debe comprobar la existencia de la doble o múltiple inmatriculación a través de las investigaciones pertinentes practicadas en los libros del Registro, en la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas y en la cartografía catastral, como ha hecho en el presente

caso, llegando a la conclusión de que no hay indicios claros que revelen la existencia de una posible doble inmatriculación sino todo lo contrario.

La finca del recurrente se encuentra coordinada con Catastro, por haberlo solicitado así, con lo que podría aplicarse aquí la doctrina de los actos propios, ya que, si admitió una base gráfica catastral como correcta, y solicitó la coordinación de su finca con arreglo a ella, no parece coherente que ahora entienda que el Catastro no es correcto y que parte de su finca está doblemente inmatriculada.

Se acompañan al recurso un informe y fotografías, que no pueden ser tenidos en cuenta, por cuanto no constituyen documentación auténtica (vid. artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 110 del Reglamento Hipotecaria) y porque se trata de documentos que no fueron tenidos a la vista por el registrador en el momento de realizar su calificación, pero es reiterada la doctrina de este centro Directivo, en el sentido de que el recurso no es medio adecuado para subsanar los defectos apreciados en la nota de calificación, y que no puede basarse en documentos que no ha tenido a la vista el registrador a la hora de realizar su calificación, como resulta del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública de 31 de enero de 2023 y otras muchas anteriores.

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

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

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