

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2932 *Resolución de 19 de diciembre 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 Pastrana-Sacedón, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por existir solape con otra ya inmatriculada.*

En el recurso interpuesto por don J. F. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Pastrana-Sacedón, don Javier Casado de Mata, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por existir solape con otra ya inmatriculada.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada el día 20 de julio de 2023 por el notario de Alcalá de Henares, don Luis Francisco Aparicio Marbán, don J. F. M. y doña M. R. P. H. adquirieron de doña C. A. P. una parcela catastral que había recibido ésta en herencia de su padre, don C. A.R., en virtud de escritura otorgada el día 7 de enero de 2022 ante el notario de Coslada, don Luis Amaro Núñez de Villaverián y Ovilo, y se solicitaba la inmatriculación de la finca coincidente con dicha parcela catastral.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pastrana-Sacedón, fue objeto de nota de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 2810 del año: 2023
Asiento N.º: 938 Diario: 86
Presentado el 28/07/2023 a las 14:28:23
Presentante: F. M., J.
Interesados: J. F. M., M. R. P. H.
Naturaleza: Escritura Pública
Objeto: compraventa
N.º Protocolo: 2408/2023 de 20/07/2023
Notario: Luis Francisco Aparicio Marbán, Alcalá de Henares
Acuerdo de calificación registral
Acuerdo relativo a la calificación registral del documento relacionado, en base a los siguientes:

I. Fundamentos de hecho:

Primero. Que con fecha 28/07/2023 fue presentada en este Registro copia auténtica de la escritura pública relacionada en el encabezamiento, causando el asiento número 938 del diario 86.

II. Fundamentos de Derecho:

Primero. La Legislación Hipotecaria –Ley de 8 de febrero de 1946 y su Reglamento de 14 de febrero de 1947–, otorga al Registrador de la Propiedad el control de legalidad de los documentos presentados a inscripción, mediante la calificación registral.

Segundo. Una vez calificado el documento objeto del presente acuerdo, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se observa/n el/los siguiente/s defecto/s que impiden la inscripción del mismo:

1.º Se presenta solicitando la inmatriculación escritura de compraventa (acompañada de escritura de herencia) otorgada el 20 de julio de 2023 ante el notario de Alcalá de Henares, D. Luís Aparicio Marbán, por la que D J. F. M. y Doña M. R. P. H. adquieren de Doña C. A. P. la finca que esta adquirió por herencia de su padre, D. C. A. R. en virtud de escritura otorgada ante el notario de Cosalda [sic], D. Luis Amaro Nuñez-Villaveirán de 7 de enero de 2022. La citada finca se corresponde con la Referencia Catastral 19127A002003610000IG y fue adquirida por D. C. por compra junto a su esposa de Doña S. R. G. en escritura de 5 de marzo de 1988 según manifiestan. La citada finca se describe con una superficie de 293 metros al sitio de “(...)”.

En el Registro de la Propiedad consta inscrita la finca 3063 de Chillarón del Rey adquirida por D.ª M. A. N. R. y su marido por compra de D. C. A. R. y su esposa, D.ª A. P. G. en escritura otorgada ante el notario de Coslada Vidal Olivas Navarro el 28 de septiembre de 2006, Don C. y Doña A. la adquirieron de Doña S. R. G. en escritura de 5 de marzo de 1988 ante la notaria María teresa Iglesias Peinado, sustituta d [sic] la Notaría de Sacedón. La finca aparece descrita con 515 metros cuadrados al sitio “(...)”, lindando al Este con E. (lindero coincidente con la finca que se pretende inmatricular) y al Sur con Arroyo que aparece en al [sic] cartografía catastral la sur de la referencia citada como correspondiente a le finca que se pretende inmatricular (Referencia Catastral 19127A002003610000IG). La referencia catastral que correspondería a esta finca (6443101WK2964S0001IF) le daría 255 metros cuadrados y colocaría la finca a inmatricular entre la ya inscrita y el citado Arroyo pero manteniendo el mismo lindero al Este.

Consultados los antecedentes catastrales de la Ref Cat 19127A002003610000IG se observan cambios frecuentes y poco explicables: en 9 de febrero de 1996 medía 1005 metros, en 23 de octubre de 2008 pasa a medir 561 metros y hoy queda en 293. Revisados los antecedentes catastrales de la colindante 6443101WK2964S0001IF se observa un expediente abierto.

La coincidencia al sitio de “(...)”, del lindero Este y la circunstancia de que la suma de cabidas catastrales de las dos referencias citadas coincidan aproximadamente con la cabida de la registral 3063 de Chillarón, sumado al dato de que el lindero sur, Arroyo, de la registral 3063 pasaría a estar al sur de la finca a inmatricular hacen pensar que se ha producido o bien una segregación fuera del Registro o bien un caso de pretendida doble inmatriculación parcial o solapamiento de fincas que hacen dudar a este registrador de la procedencia de la inmatriculación pretendida.

La DGSJ y FP ya introdujo en R de 17 de noviembre de 2015 la posibilidad de reunir los trámites de la inmatriculación (205 LH) en caso de duda fundada de posible solapamiento con los del expediente del art. 199 LH para dar audiencia a la parte afectada y considerar sus alegaciones, este criterio se ha reiterado entre otras en R de 23 de marzo de 2023, insistiendo en la necesaria prudencia antes de inmatricular fincas para evitar dobles inmatriculaciones.

La DG afirma que: “...puede acudir al procedimiento del art. 199 LH, al ser éste suficientemente garantista, por lo que no solo es perfectamente posible, sino incluso 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 al amparo del art. 205 LH pueda invadir, aunque solo sea parcialmente, fincas inmatriculadas, puede intentar disipar, o confirmar, tales dudas aplicando las previsiones del art. 199 LH”.

El criterio de prudencia ha sido imperante en el ámbito de las inmatriculaciones de modo reiterado tal como señalan entre otras las RR de la DSJyFP de 22 de octubre de 2020, 20 de octubre y 22 de noviembre del 2022, y 8 de mayo de 2023, hasta el extremo de recomendar acudir en caso de dudas al expediente del art. 203 LH por tener más garantías que el del 205 LH en caso de dudas insalvables.

Por todo ello acuerdo suspender la inmatriculación por la vía del 205 LH para notificar a la colindante citada y atender a sus alegaciones apoyándome en el art 199LH del mismo modo que notificaré a la Administración Pública, Ayuntamiento, para que alegue lo que a su derecho corresponda.

Tercero. El/los indicado/s defecto/s se fundamenta/n en las normas legales o reglamentarias citadas.

Por lo indicado acuerdo:

Uno. Suspender la inscripción del documento relacionado, por los defectos que se indican en el segundo de los fundamentos de derecho y proceder a la notificar a la colindante para atender a sus alegaciones, con sujeción a los plazos del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Dos. Hacer saber a los interesados:

1.º Que el asiento de presentación que motivó el título calificado queda prorrogado en los términos expresados en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

5.º [sic].-(...)

Contra el presente acuerdo (...)

Pastrana-Sacedón, once de agosto del año dos mil veintitrés - El registrador (firma ilegible).-Fdo: Javier Casado de Mata».

Tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, recayó la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 2810 del año: 2023
Asiento N.º: 938 Diario: 86
Presentado el 28/07/2023 a las 14:28:23
Presentante: F. M., J.
Interesados: J. F. M., M. R. P. H.
Naturaleza: Escritura Pública
Objeto: compraventa
N.º Protocolo: 2408/2023 de 20/07/2023
Notario: Luis Francisco Aparicio Marbán, Alcalá de Henares

Hecho:

En nota de calificación de 11 de agosto de 2023 se acordó suspender la inmatriculación de la finca adquirida en virtud de escritura otorgada el 20 de julio de 2023 ante el notario de Alcalá de Henares, D. Luis Aparicio Marbán con número de protocolo 2408. El motivo de la suspensión se encuentra en dicha nota de calificación a cuyo contenido me remito y se fundamentaba básicamente en un solapamiento entre la finca cuya inmatriculación se solicitaba y la finca 3063 de Chillarón del Rey lo cual se apreciaba tanto por el transmitente de ambas como por el sitio al que se encuentra, "(...)", y especialmente en los linderos de las mismas.

Acogiéndome a la doctrina de la DGSJyFP se inició simultáneamente un expediente del art. 199 LH que permite a los colindantes afectados por una presunta doble inmatriculación alegar lo que a su derecho corresponda.

Con fecha 11 de septiembre ha tenido entrada en este Registro escrito de alegaciones de la titular registral de la finca colindante (finca 3063) aportando

documentación y cartografía que apoya las dudas que este registrador manifestó en la nota de calificación de 11 de agosto.

Fundamentos de Derecho

Artículo 205.1 y 2 de la Ley Hipotecaria.

Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.

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.

RDGSJYFP de 20 de octubre de 2022. Previa tramitación del expediente del art 199 LH antes de la suspensión de la inmatriculación por dudas del Registrador.

Calificación

Corroboradas las dudas fundamentadas en la Nota de 11 de agosto por las alegaciones del titular registral de la finca sobre la que recae la doble inmatriculación y encontrándose en trámite expediente ante Catastro para resolver la situación generada, este registrador acuerda suspender la inmatriculación solicitada por albergar dudas fundadas tanto en le [sic] historial registral de la finca 3063 (idéntico titular-transmitente previo), como en su emplazamiento y especialmente en el lindero fijo Arroyo situado al Sur que es incompatible como lindero en dos fincas diferentes con el mismo lidero al Este.

Contra el presente acuerdo (...)

Pastrana-Sacedón, trece de septiembre del año dos mil veintitrés - El registrador (firma ilegible).-Fdo: Javier Casado de Mata».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. M. interpuso recurso el día 9 de octubre de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Primero, deseo señalar que soy el titular legítimo de la propiedad mencionada, de acuerdo con la documentación en mi posesión y las pruebas que adjunto a este recurso (detalle a continuación los documentos y pruebas específicos adjuntos).

1. Compraventa parcela 47 del Polígono 10 de Chillarón del Rey por don C. A. R. a doña S. R. G. el 5 de marzo de 1988
2. Herencia al fallecimiento de su padre a favor de doña C. A. P. el día 7 de enero de 2022
3. Compraventa parcela 361 localización es PL ampliación suelo 2008. Polígono 2, al sitio (...)
4. listado histórico de recibos de IBI de ambas parcelas
5. Plano del pueblo de Chillarón del Rey del antiguo catastro de urbana (años 70)
6. Plano de revisión de Normas Subsidiarias del ayuntamiento de Chillarón del Rey del año 1993
7. Plano de modificación de Normas Subsidiarias del ayuntamiento de Chillarón del Rey del año 2001
8. Carta de notificación de valor catastral 27 de octubre de 2008

9. Recurso de reposición derivado de revisión catastral 24 de noviembre de 2009
10. Cambio de titularidad en catastro

Mi principal objeción se basa en rebatir que la parcela n.º 3063, situada en Chillarón del Rey fue segregada por el planeamiento urbanístico del Ayuntamiento de Chillarón del Rey según planos enviados a catastro en el año 2001 (...) con lo que, cuando esta parcela fue comprada por doña M. A. P. A. a don C. A. R. en el año 2006, ya estaba separada. A continuación, presento argumentos sólidos para respaldar mi posición:

Contrato de Compraventa: Compra de don C. A. R. de varias fincas en el año 1988, con el n.º 12 Tierra de cereal regadío, en el paraje (...) con una superficie de cinco áreas y quince hectáreas. Linda, Norte, población, Sur, arroyo, Este, A. E., Oeste, P. C. y M. P. Polígono 10, parcela. 47 con una inscripción en el Registro de la Propiedad de Sacedón al tomo 313, libro 16, folio 164, finca 3.063, inscripción 2.^a

Herencia: Herencia por fallecimiento a favor de doña C. A. P., de la parcela con referencia catastral 19127A0020036100001G, situada en Chillarón del Rey, con una descripción que dice que es una parcela urbana, de suelo sin edificar, cuya localización es PL ampliación suelo 2008. Polígono 2 parcela 361, al sitio (...), con una superficie de 293 m² y que linda al sur con la calle de su situación, al norte con las fincas n.º 42 y 44 de (...), al este con PL ampliación suelo 2008. Polígono 2 parcela 360, y oeste con PL ampliación suelo 2008. Polígono 2 parcelas 373, 374 y 370.

Contrato de Compraventa Notariado: (...) contrato de compraventa de la propiedad en cuestión, el cual fue debidamente validado por un notario el 20 de julio de 2023. Este contrato establece claramente que J. F. M. adquirió la propiedad en una transacción legal y conforme a las leyes vigentes en el momento de la compra.

Por escritura otorgada ante el notario de Alcalá de Henares, Luis Aparicio Marbán, a fecha 20 de julio de 2023, compré la finca con referencia catastral 19127A0020036100001G, situada en Chillarón del Rey a doña C. A. P., dueña de la misma por herencia, con una descripción que dice que es una parcela urbana, de suelo sin edificar, cuya localización es PL ampliación suelo 2008. Polígono 2 parcela 361, al sitio (...), con una superficie de 293 m² y que linda al sur con la calle de su situación, al norte con las fincas n.º 42 y 44 de (...), al este con PL ampliación suelo 2008. Polígono 2 parcela 360, y oeste con PL ampliación suelo 2008. Polígono 2 parcelas 373, 374 y 370, aportando para esta compra la obligación de aportar referencia catastral y solicitada nota simple a este Registro, el 19 de julio de 2023 mandan constancia de que esta finca no está inscrita.

Recibos del IBI: También adjunto los recibos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) correspondientes a años anteriores a la compra de la propiedad, de ambas parcelas, anteriores a la compra de la parcela de calle (...) por doña M. A. P. A. a don C. A. R. en el año 2006, donde aparecen los listados de parcelas de su propiedad rústicas y los recibos de urbana separados.

Plano del Ayuntamiento: Como evidencia adicional de mi propiedad sobre la mencionada parcela, he obtenido un plano del pueblo de Chillarón del Rey de la revisión de la Normas Subsidiarias del año 1993 donde ya aparecen las parcelas separadas, así como el plano del Ayuntamiento de Chillarón del Rey del año 2001 que fue remitido a la Gerencia de Catastro para la actualización de la cartografía. Este plano confirma que la propiedad coincide con los detalles contenidos en el contrato de compraventa y los recibos del IBI.

Alegaciones a Catastro: En el año 2008, don C. A. P. recibe una carta del ayuntamiento de Chillarón del Rey advirtiéndole que la parcela rústica con referencia catastral 19127A0020036100001G pasa a ser urbana, y como la carta que recibe tiene un error en los metros, presenta un recurso ante el ayuntamiento. El Ayuntamiento eleva la consulta y lo presenta ante la Gerencia de Catastro. Es en este recurso donde se explica que el interesado alega disconformidad con la delimitación de una zona del Polígono 2 y Catastro procede a hacer el cambio y delimitar las fincas según el plano que aportó el ayuntamiento de Chillarón del Rey en su plan de urbanismo, quedando

delimitadas como están actualmente. Si esta parcela fuera de doña M. A. P. A. habría recibido una carta en su domicilio (como sí recibió don C. A. R.) con el cambio a urbana y hubiera hecho (o no) las alegaciones que estimase oportunas.

He pedido un informe detallado de este recurso a la Gerencia de Catastro, pero aún no lo he recibido. También he solicitado un informe al Ayuntamiento de Chillarón del Rey, pero tampoco me lo han facilitado a fecha de hoy.

Cambio de titularidad en catastro: Con fecha 1 de agosto acudo a la Gerencia de Catastro de Guadalajara para presentar la documentación que poseo de la compra de la parcela 19127A0020036100001G y proceder al cambio de titularidad.

Rectificación de Datos: Solicito la rectificación de ciertos datos en la inscripción actual de la finca, en particular, la descripción de la finca en la que indica y cito textualmente, "urbana, antes Tierra de cereal regadío, en el Paraje (...)", linderos y superficie, que fueron copiados literalmente de la antigua escritura de compraventa sin tener en cuenta lo que advierte el notario en la compraventa en su mención a la obligatoriedad de aportar la referencia catastral y que dejó incorporada en la citada escritura. Esta corrección es necesaria para reflejar con precisión la realidad de la finca y garantizar su correcta identificación en el Registro.

Interés Legítimo: Tengo un interés legítimo en la inscripción de esta propiedad y en su correcta descripción en el Registro de la Propiedad para garantizar la seguridad jurídica de mis herederos.

Es por todo esto que solicito respetuosamente que se realice una revisión minuciosa de la inscripción en cuestión, tome en cuenta la documentación que adjunto para sustentar mi recurso y realice las acciones necesarias para corregir el registro de la propiedad y reflejar mi nombre como el propietario legítimo.

Asimismo, le ruego que se me informe sobre cualquier información adicional o documentos que se requieran de mi parte para facilitar este proceso.

Quiero reiterar mi compromiso con la legalidad y la transparencia en todas las transacciones relacionadas con la propiedad en cuestión. Estoy dispuesto a colaborar en la resolución de este asunto de manera expedita y de acuerdo con los procedimientos establecidos por el Registro de la Propiedad».

IV

Mediante escrito, de fecha 11 de octubre de 2023, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 198, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria.

1. En una primera nota de calificación se acordó suspender la inmatriculación de una finca coincidente con el inmueble catastral con referencia 19127A0020036100001G por existir un solapamiento entre la finca cuya inmatriculación se solicitaba y la finca 3.063 de Chillarón del Rey.

Aplicando la doctrina de este Centro Directivo, el registrador inició un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para confirmar o disipar las dudas sobre invasión de finca ya inmatriculada, habiéndose formulado oposición por la titular registral de la finca colindante (finca 3.063) aportando documentación jurídica y cartografía.

Finalmente recae la nota de calificación ahora recurrida en la que se señala que «corroboradas las dudas fundamentadas en la nota de 11 de agosto por las alegaciones del titular registral de la finca sobre la que recae la doble inmatriculación y encontrándose en trámite expediente ante Catastro para resolver la situación generada, este registrador acuerda suspender la inmatriculación solicitada por albergar dudas fundadas tanto en el historial registral de la finca 3063 (idéntico titular-transmitente previo), como en su emplazamiento y especialmente en el lindero fijo Arroyo situado al

Sur que es incompatible como lindero en dos fincas diferentes con el mismo lidero al Este».

El solicitante de la inmatriculación recurre, en esencia, para «rebatir que la parcela n.º 3063, situada en Chillarón del Rey fue segregada por el planeamiento urbanístico del Ayuntamiento de Chillarón del Rey según planos enviados a catastro en el año 2001 (...) con lo que, cuando esta parcela fue comprada por doña M. A. P. A. a don C. A. R. en el año 2006, ya estaba separada».

2. Conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, para poder inmatricular una nueva 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».

En el presente caso, la finca cuya inmatriculación se pretende es el inmueble con referencia catastral 19127A002003610000IG, con una superficie gráfica de 293 metros cuadrados, y cuya visualización gráfica es la siguiente:

(...)

Dicho inmueble catastral linda al norte con el 6443101WK2964S0001IF, con una superficie de 255 metros cuadrados.

Según se hizo constar en la primera nota de calificación «consultados los antecedentes catastrales de la Ref Cat 19127A002003610000IG se observan cambios frecuentes y poco explicables: en 9 de febrero de 1996 medía 1005 metros, en 23 de octubre de 2008 pasa a medir 561 metros y hoy queda en 293». Y, «revisados los antecedentes catastrales de la colindante 6443101WK2964S0001IF se observa un expediente abierto».

Como dice el registrador, la referencia catastral que se pretende inmatricular (19127A002003610000IG) tiene 293 metros cuadrados que sumados a la parcela catastral situada al norte (6443201WK2964S0001IF), que tiene 255 metros cuadrados, dan unos 548 metros cuadrados, lo cual se aproxima bastante a los 515 metros cuadrados que tiene la finca registral 3.063. Además, el inmueble catastral que se pretende inmatricular cierra el paso al sur al arroyo, y dicho arroyo es un lindero fijo al sur de la finca 3.063.

Por tanto, han de considerarse suficientemente fundadas las dudas del registrador acerca de que la finca cuya inmatriculación ahora se pide pueda ser la parte sur de otra finca mayor previamente inmatriculada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 19 de diciembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.