

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18127 *Resolución de 5 de diciembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Santa Cruz de La Palma a iniciar un expediente de doble inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por don M. N. F. R. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, don Francisco de Asís Palacios Criado, a iniciar el expediente de doble inmatriculación.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por don M. N. F. R., en su propio nombre y derecho y en el de la comunidad hereditaria de don M. P. R. T. y doña C. L. C., se exponía que la finca registral número 375 del término de Garafía, inscrita a favor de don M. P. R. T. y doña C. L. C. con carácter ganancial, datando la referida inscripción del año 1906, fue objeto de objeto de una doble inmatriculación parcial, por haberse inmatriculado con posterioridad las registrales 2.245/bis, 2.250/bis, 2.251/bis y 2.264/bis, solicitándose el inicio del expediente regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentación: Escrito suscrito por don M. N. F. R., con N.I.F. número (...), el día treinta de diciembre de dos mil diecisiete, sin legitimar, que ha tenido entrada en esta oficina el día diecisiete de enero de dos mil dieciocho, por la que formula denuncia por doble inmatriculación de las fincas relacionadas en el citado escrito y solicita el inicio del expediente a que se refiere el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

Hechos:

Con fecha veintidós de diciembre de dos mil dieciocho [sic] bajo el número de Asiento 1477 del Diario 133, doña C. M. F. R. presenta una instancia privada de fecha veinte de diciembre de dos mil diecisiete, sin legitimar, por la que formula denuncia por doble inmatriculación de las mismas fincas a las que se refiere el escrito antes citado, solicitando igualmente el inicio del expediente a que se refiere el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

Mediante ambos escritos se solicita que, conforme al artículo 209 de la ley Hipotecaria, se subsane la doble inmatriculación a que los mismos se refiere, y tratándose de las mismas fincas y mismos interesados en las mismas como herederos de don M. P. R. T. y doña C. L. C., se tramita y califica el precedente escrito bajo número de asiento 1477 del Diario 133, que fue motivado por la solicitud de inicio del expediente.

Por lo tanto, se deniega el inicio del expediente de doble inmatriculación de las fincas que constan en el precedente documento, por no apreciarse la coincidencia de las fincas relacionadas en el mismo, y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, tal y como se hizo constar en la nota de calificación de fecha dieciséis de enero de dos mil dieciocho, incorporada al documento que motivó el asiento 1477 del Diario 133.

Fundamentos de Derecho:

Apartado 3.º del Artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Santa Cruz de La Palma, a diecisiete de enero de dos mil dieciocho.–El Registrador. Este documento ha sido firmado digitalmente por el Registrador: Don Francisco de Asís Palacios Criado con firma electrónica reconocida.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. N. F. R. interpuso recurso el día 7 de septiembre de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«No se notificó resolución hasta el 31-7-2018, cuando se le entrega en mano a este denunciante (contra pago de arancel), nota de denegación, en la que se da contestación conjunta a su denuncia y a la presentada el 22-12-18 [sic] por doña C. F. R., justificando la contestación conjunta en que ambas denuncias se refieren a las mismas fincas y fundamentando la denegación del inicio del expediente en "no apreciarse la coincidencia de las fincas relacionadas" y "en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación total o parcial", sin indicar que se realizaran las actuaciones que prescribe el Art. 209, regla tercera de la Ley Hipotecaria, habiéndose proporcionado en las denuncias precisas referencias geográficas y catastrales, incluso aportando cartografía catastral actual, obtenida de la sede electrónica del Catastro.

Solicito: Que se revoque la referida denegación del expediente de subsanación de doble inmatriculación y se disponga su iniciación con arreglo al Art 209 de la Ley Hipotecaria, sobre la base de:

1) La Certificación Registral de la finca 375 del Municipio de Garafia, inscripción 2.ª en 1906 a nombre de los hermanos M. y G. R. T., que señala el (...) en todo su curso (desde montes públicos al SO hasta el mar al NE) como su lindero Sur, excepto en lo que es hoy la Finca "...", parcela catastral 3B016A041003630000ZQ.

2) Las Notas Registrales de inscripción ulterior (1983 y 2014) de las fincas 2245-bis, 2250-bis, 2251-bis, 2264-bis y 2265-bis del Municipio de Garafia (que tienen el [...]) como su lindero Sur u Oeste (siendo necesariamente partes de la Finca 375) a nombre de distintos decendientes [sic] de G. R. T. a partir de escrituras de venta a sus hijos por parte doña L. R. M., careciendo ésta de título público de propiedad y en las que se soslayó mencionar la procedencia de tales fincas de la 375.

3) La titularidad de los compradores de tales fincas de parcelas catastrales lindantes con margen derecha de (...), por Sur u Oeste, siendo necesariamente partes de la finca 375 y de las denunciadas como objeto de ulteriores dobles inscripciones.»

IV

El Registrador de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 198, 209 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de diciembre de 2015, 2 de junio, 26 de julio y 22 de noviembre de 2016 y 25 de abril y 3 de octubre de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si procede iniciar el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, en virtud de instancia privada suscrita por uno de los descendientes de los

titulares registrales de la registral 375 del término de Garafia, alegando que la citada finca ha sido objeto de dobles inmatriculaciones parciales, por haberse inmatriculado con posterioridad las registrales 2.245/bis, 2.250/bis, 2.251/bis, 2.264/bis y 2.265/bis, todas del mismo término.

El interesado justifica su solicitud con una serie de argumentos relativos a la situación de las fincas según Registro, la procedencia de su titularidad o su localización en la cartografía catastral; en particular, la circunstancia de que con ocasión de la presentación de otro documento, se suspendió la inmatriculación de una serie de fincas, parcelas catastrales 362, 436, 437, 443, 502 y 505, del polígono 41 (aunque en la instancia se señala el polígono 45, del mero contraste con la cartografía catastral, necesariamente debe tratarse del señalado polígono) por considerar que todas ellas formaban parte de la registral 375 del término de Garafia.

El Registrador se limita a indicar en su calificación que se deniega el inicio del expediente de doble inmatriculación de las fincas que constan en el precedente documento, por no apreciarse la coincidencia de las fincas relacionadas en el mismo, y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial. En la misma nota se indica que en fecha 22 de diciembre de 2018 [sic], por doña C. M. F. R. se planteó una solicitud de idéntico contenido a la que es objeto de este recurso, por lo que tratándose de las mismas fincas e interesados, se tramita todo ello bajo el mismo asiento de presentación, y se reproduce la nota de calificación que se emitió el día 16 de enero de 2018 con ocasión de la instancia suscrita por doña C. M. F. R.

2. Circunscrito el recurso, según resulta del escrito de interposición y de la sucinta nota de calificación, a la posibilidad de inicio del expediente de doble inmatriculación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), debe acudirse a la doctrina ya señalada por este Centro Directivo en Resoluciones de 26 de julio de 2016 y 3 de octubre de 2018. Conforme a lo manifestado en la misma, el régimen jurídico del tratamiento de la doble inmatriculación entre dos fincas o más fincas o partes de ellas cambia sustancialmente tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, pues ahora es objeto de una novedosa regulación, y además, con rango de ley, debiendo por tanto entenderse tácitamente derogado el artículo 313 del Reglamento Hipotecario en virtud de la disposición derogatoria de la propia Ley 13/2015.

En efecto, el nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria, señala que el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación se iniciará o bien de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes. Además en ambos casos 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».

Por tanto, 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 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 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.

3. 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, el Registrador se limita a señalar en su calificación que «se deniega el inicio del expediente de doble inmatriculación de las fincas que constan en el precedente documento, por no apreciarse la coincidencia de las fincas relacionadas en el mismo, y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial». No indica cuáles son los criterios en que se fundamenta para apreciar la falta de coincidencia entre las meritadas fincas, ni siquiera se intenta desvirtuar las afirmaciones contenidas en la instancia presentada. Es evidente que la nota de calificación está insuficientemente motivada en cuanto a las dudas señaladas por el Registrador para apreciar la falta de correspondencia entre las fincas que el recurrente señala que puedan encontrarse doblemente inmatriculadas.

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, máxime cuando junto con la instancia se indican los datos de polígono y parcela catastral de algunas de las parcelas que presumiblemente están incluidas dentro de la registral 375 y fundamentalmente, de aquéllas respecto de las cuáles no se procedió a su inmatriculación por apreciar el Registrador de Santa Cruz de La Palma la existencia de una posible coincidencia con la referida registral 375.

Puede razonablemente concluirse que en la instancia presentada se aportan suficientes indicios para poder permitir al Registrador efectuar la labor de investigación de cuáles son las fincas afectadas por tal situación.

Cuando el artículo 209 de la Ley Hipotecaria indica en su regla segunda que «el expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes», impone a ambos, Registrador y promotor del expediente, la misma exigencia, cual es, identificar la finca o fincas afectadas. Sólo de esa forma el Registrador podrá iniciar el expediente, siguiendo la tramitación regulada en el precepto citado, si tal procedimiento se inicia de oficio, por haber tenido su descubrimiento el Registrador, o, en su caso, para el supuesto de que se efectúe a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito, realizar las investigaciones pertinentes para comprobar si realmente nos encontramos ante la situación patológica que con la regulación contenida en la norma se pretende corregir. Es en este caso, cuando el Registrador deberá fundamentar motivadamente sus dudas sobre la existencia o no de doble inmatriculación, para que los interesados puedan, en consecuencia, interponer los recursos que procedan ante tal calificación. En consecuencia, el recurso, en cuanto a este defecto, único recurrido, debe estimarse.

4. Del expediente también resulta que, por parte del Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma se efectuó comunicación, fechada el día 20 de septiembre

de 2018 y, por tanto, con posterioridad a la interposición del recurso que la presente resuelve, en el que se notifica al aquí recurrente la apreciación de coincidencia entre la registral 375 del término de Garafia con las señaladas por el mismo en la instancia presentada y con otras, tras comprobación efectuada por el Registrador, concluyendo la posible existencia de un supuesto de doble inmatriculación, acordando el inicio del expediente para la subsanación de tal situación patológica regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria y convocando al recurrente como interesado a fin de recabar los consentimientos precisos, de conformidad con lo dispuesto en las reglas cuarta a séptima del referido artículo. Esta actuación posterior del Registrador corrobora la estimación del recurso, basada en la insuficiente fundamentación de la negativa a iniciar el procedimiento de la nota de calificación, según se expone en el anterior fundamento de esta Resolución.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 5 de diciembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.