

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 933** *Resolución de 23 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Denia n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa para inmatricular una finca.*

En el recurso interpuesto por don S. W. R., contra la negativa de la registradora de la propiedad del Registro de la Propiedad número dos de los de Denia, doña Susana Juste Ribes, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa para inmatricular una finca.

Hechos

I

Con fecha 18 de diciembre de 2019, bajo el asiento 1751 del Tomo 40 del Libro Diario y con el número 5489 del Libro de Entrada, se presenta en el Registro de la Propiedad número dos de los de Denia una escritura de compraventa autorizada el diez de diciembre de dos mil diecinueve por la notaria de Gata de Gorgos, doña Inés Linares Escribano, bajo el número de protocolo 887, acompañada de escritura de aceptación y adjudicación de herencia, autorizada por la misma notaria, el día diecinueve de noviembre de dos mil diecinueve, bajo el número 820 de su protocolo, así como de certificación catastral descriptiva y gráfica; habiendo sido objeto de calificación con defectos según notas de fechas nueve de enero y dieciséis de julio de dos mil veinte, y aportándose ahora, a efectos subsanatorios, escrito de fecha veintitrés de julio de dos mil veinte, junto con planos topográficos con el fin de obtener la inmatriculación de una finca.

II

Presentado el expresado título en el Registro de la Propiedad número dos de los de Denia, fue objeto de la siguiente nota de calificación, con fecha trece de agosto de dos mil veinte: «Se solicita la inmatriculación de la siguiente finca: Urbana. Terreno en término de Denia, identificada como parte de la finca en calle (...) tiene una superficie de 659,05 m². Linda: norte, con el resto de la finca catastral de la que esta forma parte, de la que es titular Don S. W. R.; este, con el resto de la finca catastral de la que esta forma parte, de la que es titular Don S. W. R. y con la finca de P. G., de nacida B., si bien, en realidad aparece separada de esta por una franja de terreno que es resto de la finca catastral de la que esta forma parte, cuya titularidad se desconoce; sur, Calle de (...) y con finca de P. G., si bien, en realidad aparece separada de ésta por una franja de terreno que es resto de la finca catastral de la que esta forma parte, cuya titularidad se desconoce; y oeste, con la calle (...). Referencia Catastral 2012410BD5021S0001DU, según Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica expedida el 23 de junio de 2020. Los títulos inmatriculadores son: como título previo, escritura de herencia de 19 de noviembre de 2019, ante la Notario de Gata de Gorgos Doña Inés Linares Escribano, protocolo 820, siendo los causantes Don J. I. L. y doña J. I. S. Como título traslativo, escritura de compraventa otorgada el 1 de diciembre de 20019 ante Doña Inés Linares Escribano protocolo 887, por la que Doña M. I. S. vende la finca a Don W. R. Se suspende la inmatriculación solicitada por existir dudas razonadas de que dicha porción de terreno ya figura inscrita a nombre de persona distinta. Hechos: partimos de la existencia de dos fincas registrales, la 9.179 y la 2.242 de Denia Matriz, (hoy trasladada a la 20.525 de

Denia 2), para esclarecer los motivos que nos llevan a presumir una doble inmatriculación. Registral 9.179, propiedad de G. B., de 12.465 m² (...) Ha sido objeto de 10 segregaciones inscritas, quedando con un resto indeterminado de 1.761 m², hoy propiedad de los herederos del Señor B. Una de las fincas segregadas es la 36.902, propiedad de doña P. G., que según registro tiene 2.335 m², y linda: Norte y Oeste, terreno propiedad de B. destinado a camino; Sur, el mismo terreno destinado a camino y tierra de L. M. S.; Este, tierras de B., constituidas por una faja de 30 centímetros de anchura. Según catastro, tiene solo 969 m², superficie muy inferior a la que consta inscrita que son 2.335 m², y linda: Norte, calle (...), que es terreno en investigación de 13.069 m² (pero a través de las herramientas de que dispone el Registro de la Propiedad, se ha podido hacer un cálculo aproximado de la franja de terreno que exclusivamente lindaría con ella al norte, y que sería de unos 405 m²); Sur, el mismo terreno destinado a camino y Calle (...), propiedad de H. S. F.; Este, terreno en investigación, calle (...); y Oeste, terreno propiedad de B. destinado a camino. Si atendemos a los datos catastrales, no se corresponden con la finca que figura inscrita a favor de P. G.: Ni en su superficie, pues estamos reduciendo su cabida en 1.366 m², que prácticamente es la suma de los aproximados 405 m² en investigación y los 659 m² que se quieren inmatricular, ni en sus linderos, dato fundamental para ubicarla, pues el lindero norte ya no llegaría al terreno propiedad de B. destinado a camino, sino que quedaría mucho más abajo, lindando con terreno en investigación, y este a su vez con la finca que se pretende inmatricular. Los demás linderos quedarían inalterados. Por la superficie que consta inscrita, por los planos históricos y actuales del Catastro que obran en este Registro y por sus linderos, tenemos dudas razonadas de que la finca de 659 m² que se quiere inmatricular, conste ya inscrita en la registral número 36.902. Registral 2.242 de Denia Matriz, por traslado, hoy finca 20.525 de Denia 2, propiedad de J. L. C., de 7.030 m² (...) Ha sido objeto de dos segregaciones inscritas: Una de 831 m², que ha dado lugar a la finca 10.401, que linda: Norte y Oeste, resto de finca de la que se segrega; Sur, con dicho resto y finca de J. L.; Este, finca conocida por (...). Y otra de 415 m², que ha dado lugar a la finca 14.635, que linda: Norte, Sur y Oeste, con Resto de la finca de la que se segrega; Este, finca de v. H. Esta última finca, junto con la finca 9.848 de 416 m², se han agrupado y han pasado a formar la finca 20.149: Rústica, hoy Urbana en calle (...), de 831 m²; linda, Norte, tierras J. I.; Sur y Oeste, las de J. C.; Este, finca propiedad de los cónyuges V. H. y resto de la que se segregó. Tras las dos segregaciones ha quedado un resto de 5.755 m², que linda: Norte, finca de R. C. y finca segregada; Sur, finca de J. L. y finca segregada; Este, parcela segregada; Oeste, finca de F. L. Doña M. I. S., la adquirió por herencia de Don J. I. L. y posteriormente la vendió a Don W. R. De los datos expuestos, se aprecia que la finca cuya inmatriculación se solicita, no formaba parte de la registral 2.242 de Don J. L. C., hoy Doña M. I. S., sino que, por su situación y linderos, estaba incluida en la registral 9.179, propiedad de G. B., y con datos suficientes para entenderla incluida en la registral 36.902. Fundamentos de Derecho: Visto lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria que establece que, «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. Deberá calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la misma coincida en todo o parte con otra finca ya inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de

modificación de entidad hipotecaria. (Artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). A tal efecto se podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro. Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado, de fechas 24 de enero de 2017 y 8 de mayo de 2019, entre otras, según la cual no es posible la inmatriculación (por doble título) si el registrador expresa dudas debidamente razonadas acerca de que la finca a inmatricular forme parte de otra ya inscrita. Y en base a lo expuesto se suspende la práctica de la operación registral interesada. Denia, trece de agosto del año dos mil veinte. La registradora, Susana Juste Ribes. Contra esta decisión, (...)».

III

Contra la anterior nota de calificación del Registro de la Propiedad número dos de los de Denia, se interpuso recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública mediante escrito suscrito el trece de octubre de dos mil veinte por don S. W. R. en base a las siguientes alegaciones: «Primera. Procede que se rectifique la calificación efectuada y que se acceda a la inscripción en los términos solicitados por esta parte. Tanto el título previo (escritura de herencia otorgada en fecha 19 de noviembre de 2019 ante la Notario de Gata de Gorgos Dña. Inés Linares Escribano, en protocolo 820), como el título traslativo (escritura de compraventa otorgada en fecha 1 de diciembre de 2019 ante la Notario de Gata de Gorgos Dña. Inés Linares Escribano, en protocolo 887), contienen todos los requisitos legalmente exigidos para su inscripción registral, En su virtud, solicito a V. E. - Que habiendo por presentado este escrito, se tenga por interpuesto recurso gubernativo frente a la Resolución de la Sra. Registradora de la Propiedad de Denia número dos (que suspende la práctica de la operación registral interesada) y proceda a rectificar la calificación efectuada y acceda a la inscripción en los términos solicitados por esta parte. En Denia, a 13 de octubre de 2020».

IV

La registradora de la Propiedad titular del Registro de la Propiedad número dos de los de Denia, doña Susana Juste Rives, emitió su informe, manteniéndose íntegramente en su calificación, y elevó expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 19, 20 y 198, 205, 243, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de octubre de 2007, 12 de febrero y 5 de mayo de 2016, 24 de enero, 3 de abril, 31 de mayo, 1 de junio y 29 de septiembre de 2017, 31 de enero, 11 de abril, 22 de mayo y 21 de junio de 2018, 1 de marzo, 24 de abril, 8 de mayo de 2019, y 20 de marzo de 2020.

1. Se plantea en el presente expediente si existen dudas fundadas o no respecto a que la finca que se pretende inmatricular esté previamente inscrita, debiéndose analizar en este supuesto si las dudas expuestas por la registradora se encuentran o no suficientemente fundadas.

2. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece que «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».

Como ha reiterado 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 (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»).

En el caso de este expediente, la registradora en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa con detalle los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular pueda coincidir con otra previamente inmatriculada, quedando perfectamente identificada la finca que pudiera verse afectada por la operación que pretende acceder al Registro.

En concreto, aprecia la registradora, a partir de los datos expuestos, que la finca cuya inmatriculación se solicita no formaba parte de la registral de titularidad de los otorgantes, sino que, por su situación y linderos, estaba incluida en una registral diferente, propiedad de persona distinta; relacionando así, de manera detallada, datos suficientes para entenderla incluida en una finca previamente inscrita.

Debe tenerse en cuenta, además, que la apreciación de dudas de que la finca que se pretenda inmatricular coincida con otra no tiene por qué referirse a la totalidad de la finca, sino que debe evitarse la coincidencia incluso parcial con otras fincas inscritas.

Con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin inscribir la representación gráfica georreferenciada, de modo que la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la finca con otras inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

Sin embargo, en el caso que nos ocupa en la calificación quedan identificadas circunstancias suficientes que justifican tal coincidencia siquiera de forma indiciaria o parcial (Cfr. Hechos II).

Debe recordarse también, como ya ha señalado este Centro Directivo, que 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.

De lo expuesto, y en los términos que se expresa la nota de calificación, este Centro Directivo no puede sino concluir que las dudas del registrador están suficientemente fundadas, y que, por tanto, el defecto ha de ser confirmado.

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

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

Madrid, 23 de diciembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.