

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6539 *Resolución de 4 de marzo de 2021, 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 Santa María de Guía de Gran Canaria, por la que se deniega la iniciación de un expediente de doble inmatriculación en virtud de instancia privada.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. T. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, don José Luis Rico Díaz, por la que se deniega la iniciación de un expediente de doble inmatriculación en virtud de instancia privada.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria instancia privada el día 13 de febrero de 2020, bajo el asiento 490 del Diario 109, prorrogada su vigencia de conformidad con el artículo 432 del Reglamento Hipotecario por encontrarse pendiente de calificación y despacho el documento presentado bajo el asiento 196 del libro de diario 109, que afecta a la misma finca registral 28844 de Gáldar, por la cual M. P. T. G., autoriza a su esposo, M. S. S., a realizar cuantas gestiones sean necesarias ante el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, para la tramitación de documentos sobre las fincas registrales números 18396 y 18398, donde se manifiesta que ha recibido notificación oficial del Excmo. Ayuntamiento de Gáldar, en la que se hace constar mediante Nota Simple Informativa adjunta del Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, con fecha de expedición 21 de enero de 2020, que la finca registral n.º 28844 es titular 100 % del Ayuntamiento de Gáldar, adquirida por Cesión en virtud de Escritura que, ante el Notario Antonio Martínez Torralba, Gáldar, se celebró el 5 de mayo del 2003. En la instancia se afirma que M. P. T. G. es titular del 100% del pleno dominio de las fincas registrales n.º 18396 y n.º 18398 inscritas en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, que, a su vez, provienen de la Declaración de Obra Nueva, autorizada por el Notario de Guía D. Antonio de Ugarte España, el día 29 de enero de 1973, número 76 de su protocolo. Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, Tomo 628, libro 157 de Gáldar, Folio 50, Finca n.º 8791, inscripción 2.º Y se afirma la existencia de una doble inmatriculación de la finca que pretende atribuirse el Ayuntamiento de Gáldar, respecto a fincas de la que es titular del pleno dominio doña M. P. T. G., siendo evidente que nos encontramos ante discrepancias en los que esta ostenta mejor derecho que el Ayuntamiento de Gáldar. En virtud de lo expuesto se solicita la cancelación de la doble o múltiple inmatriculación de la finca registral n.º 28844, titular el Ayuntamiento de Gáldar, por contravenir lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

II

Presentada esta instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentado el precedente documento en esta Oficina el día 13/02/2020, bajo el asiento 490 del Diario 109, prorrogada su vigencia de conformidad con el artículo 432 RH por encontrarse pendiente de calificación y despacho el documento presentado bajo el asiento 196 del libro diario 109, que afecta a la misma finca registral 28.844 de Gáldar, el cual caducó el pasado 18 de diciembre de 2.020; por el

cual M.P.T.G. autoriza a su esposo, M.S.S., a realizar cuantas gestiones sean necesarias ante el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, para la tramitación de documentos sobre las fincas registrales números 18396 y 18398. Don M.S.S. dice que ha recibido notificación oficial del Excmo. Ayuntamiento de Gáldar, en la que se hace constar mediante Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, con fecha de expedición 21/01/2020, que la finca registral número 28844, rústica, con cabida y linderos que en la misma figuran, es titular 100 % del Ayuntamiento de Gáldar, adquirida en virtud de escritura que, ante el Notario Antonio Martínez Torralba, Gáldar, se celebró el 5 de mayo de 2003; que su esposa, M.P.T.G., es titular del 100% del pleno dominio de las fincas registrales números 18396 y 18398 inscritas en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, que, a su vez, provienen de la Declaración de Obra Nueva, autorizada por el Notario de Guía D. Antonio de Ugarte España, el día 29 de enero de 1973, número 76 de su protocolo. Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, Tomo 628, libro 157 de Gáldar, folio 50, finca número 8791 e inscripción 2.^a; que se ha podido constatar por esta parte la existencia de una doble inmatriculación de la finca que pretende atribuirse el Ayuntamiento de Gáldar, respecto a fincas de la que es titular del pleno dominio doña M.P.T.G., siendo evidente que nos encontramos ante discrepancias en las que ésta, ostenta mejor derecho que el Ayuntamiento de Gáldar; y en virtud de lo expuesto, suplica que se proceda a la cancelación de la doble o múltiple inmatriculación de la finca registral 28844, titular el Ayuntamiento de Gáldar, por contravenir lo dispuesto en la conocida Ley Hipotecaria. De la calificación efectuada por el Registrador que suscribe, conforme a lo dispuesto en los arts. 18, 19 y 19 bis de la Ley hipotecaria, se suspende la inscripción del título que precede, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Primero. No se solicita expresamente la tramitación del expediente del artículo 209 LH. No puede procederse a la cancelación de la finca registral 28.844 de Gáldar, alegando la existencia de una doble o múltiple inmatriculación, sin la previa tramitación con éxito del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, cuyo inicio no se solicita expresamente. Los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguarda de los tribunales, sin que puedan ser cancelados por doble inmatriculación en base a la mera manifestación de ostentar un titular mejor derecho que el titular de la finca cuya cancelación se pretende. Debe solicitarse expresamente el inicio del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, así como tramitar con éxito dicho expediente, para poder proceder a la cancelación de una finca por doble inmatriculación. Fundamentos de Derecho: artículos 1 y 209 LH.

Segundo. No resulta acreditado el alcance de la doble inmatriculación alegada, debiendo aportarse al efecto la representación gráfica georreferenciada de la finca matriz, registral 8.791 de Gáldar, de la que provienen por división horizontal las fincas de las que es titular doña M.P.T.G. Además, la doble inmatriculación alegada no sería total, sino parcial, ya que la finca registral cuya cancelación se pretende es mucho más extensa que la matriz de la que provienen por división horizontal las fincas de doña M.P.T.G. Según el Registro, la finca registral 8.791 de Gáldar ocupa en solar 381 metros cuadrados. Según el Registro, la finca registral 28.844 de Gáldar, que es aquella cuya cancelación se pretende por doble inmatriculación, mide 10.315,57 metros cuadrados. De ello resulta que, en todo caso, la doble inmatriculación alegada sería parcial y no total (la finca 8.791 de Gáldar mide 381 metros cuadrados y la finca 28.844 de Gáldar mide 10.315,57 metros cuadrados), pudiendo cancelarse, una vez tramitado exitosamente el expediente del artículo 209 LH, únicamente en cuanto a la porción de suelo doblemente inmatriculada y no en cuanto al resto de la finca, por estar el asiento de inscripción bajo la salvaguarda de los Tribunales. Por ello, debe aportarse la representación gráfica que se atribuya a la finca registral 8.791 de Gáldar, para que quede claro cuál es la porción de suelo que pueda estar doblemente inmatriculada y poder

tramitar el expediente del artículo 209 LH. Fundamentos de Derecho: artículos 1, 9 y 209 LH. Contra la presente nota de calificación (...).

Firmado electrónicamente por el registrador, en Guía, el 12 de enero de 2021».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. P. T. G. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 28 de enero de 2021 en base entre otros a los siguientes argumentos:

«Primero. En el caso 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 afectadas en el presente documento, por no haberse solicitado expresamente, la tramitación del expediente del artículo 209 L.H., cuando el art. 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, e impone a ambos, Registrador y promotor del expediente, la misma exigencia, cual es, identificar la finca o fincas afectadas, ya que sólo de esta 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 posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, el cual notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueran 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 otro lado, en el expediente que nos ocupa, debiera tenerse en cuenta, las limitaciones de un particular, como consecuencia de lo establecido en el Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la Protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales, en la aportación de más datos que los descritos hasta ahora por esta recurrente.

Por tanto, tras la entrada en vigor de la nueva Ley Hipotecaria, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el Registrador aprecie o tenga conocimiento de la existencia de una doble inmatriculación.

Segundo. Por otro lado, y según consta en el punto segundo, el Registrador se limita a justificar en su calificación, que se deniega el inicio del expediente de doble inmatriculación de las fincas afectadas por no resultar acreditado el alcance de la doble inmatriculación alegada, ya que la finca cuya cancelación se pretende es mucho más extensa que la matriz de las que provienen.

Resulta cuanto menos muy sorprendente, que se hayan consultado los datos registrales como se indica, y no haber observado con la suficiente diligencia lo siguiente:

1.º Afectada por doble inmatriculación la finca registral, Gáldar n.º 8791, (381 m²) y que por división horizontal es un edificio que integra al menos veinte fincas registrales más de particulares, que consta de planta baja zona de contadores de agua y luz, local destinado a Bar-restaurante y apartamentos, la primera y segunda plantas de apartamentos y la última o planta-ático destinada a vivienda con terraza.

2.º Afectada por doble inmatriculación la finca registral, Gáldar n.º 18379, solar urbano de ochocientos cuarenta metros cuadrados.

3.º Afectada por doble inmatriculación una servidumbre de paso, (200 m² aprox.), constituida en la misma escritura de obra nueva y división horizontal, que contiene las fincas anteriores y que fue descrita en la solicitud presentada.

4.º Afectado por doble inmatriculación, los documentos pendientes de despacho, número 196 del Diario 109 de fecha 09/01/2020, acta notarial de reanudación del tracto, del notario Don Roberto Baltar González. Se presenta copia de escritura remitida telemáticamente por el notario de Gáldar que tuvo entrada en la oficina del Registro a las quince horas y cuarenta y siete minutos del día 09/01/2020 y que en virtud de la escritura autorizada por el notario Don Roberto Baltar González, el día dos de enero de 2020, bajo el n.º 1/2020 de su protocolo, por la cual se tramita, Acta de Notoriedad de reanudación del Tracto de varias fincas.

Tercero. Por otro lado destacar, que el Registrador en su escrito de calificación, no hace constar que aprecie dudas sobre la existencia o no de doble inmatriculación, sino las diferencias de extensión en superficie de dos de las fincas afectadas, 381 m² frente a 10.315,57 m², argumentos que han quedado desvirtuados con toda la información aportada al expediente, y que creo son perfectamente cotejables con la información de la que dispone el Registro de la Propiedad, además de la que consideren pertinente, para averiguar de forma exitosa, los datos exactos y necesarios para la constatación y la corrección de doble inmatriculación, y con ello dar cumplimiento a lo establecido y regulado en la legislación vigente al respecto».

IV

El registrador emitió informe el día 4 de febrero de 2021, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Visto el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, tras su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 26 de julio de 2016 y 6 de agosto de 2019.

1. Se debate en el presente recurso si procede la iniciación de un expediente de doble inmatriculación en virtud de instancia privada en la que se limita a comunicar al registrador las sospechas de doble inmatriculación de una finca del Ayuntamiento de Gáldar con relación a dos fincas propiedad de la recurrente. La solicitud está motivada por la comunicación recibida de un procedimiento de reanudación de tracto sucesivo respecto de parte de dicha finca municipal, que motivó un asiento de presentación anterior, ya caducado tras la denegación del título efectuada. Se solicita la cancelación de la finca que se dice estar doblemente inmatriculada, pero sin asumir expresamente la condición de promotor del expediente. El registrador lo deniega por entender que no se ha solicitado expresamente la iniciación del expediente de doble inmatriculación, y por no aportarse representación gráfica georreferenciada que la justifique. La recurrente entiende que debe actuar el registrador de oficio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

2. En el escrito inicial aportado por la recurrente no se solicita expresamente la tramitación del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, sino la cancelación de la finca registral 28844 de Gáldar por existir una doble inmatriculación con las fincas registrales 18396 y 18398 propiedad de los solicitantes, instando al registrador que inicie de oficio el expediente.

La solicitud en sí misma es contradictoria, pues el expediente de doble inmatriculación, como todos los expedientes de jurisdicción voluntaria atribuidos por la Ley 13/2015, y con carácter general por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la jurisdicción voluntaria a notarios y registradores deben, por lógica y por su propia naturaleza de la jurisdicción voluntaria, tener un promotor, con las consecuencias derivadas de tener tal condición, relacionadas fundamentalmente con la posibilidad de ejercitar la demanda en

juicio declarativo para el caso de que no se esté de acuerdo con el resultado del expediente -que el artículo 209 de la Ley Hipotecaria reserva al promotor del expediente- y con el abono de los costes (por ejemplo publicación de edictos en su caso) que puedan derivarse de su tramitación.

3. Cuestión distinta es que el registrador de oficio, es decir, por propia iniciativa, y sin que le requiera nadie, pueda iniciarlo, pero para ello el registrador tiene que tener la convicción de la existencia de la doble inmatriculación y -es evidente que no concurre en este expediente- la voluntad expresa al efecto de iniciarlo bajo su responsabilidad. Como alternativa existe la posibilidad de iniciación a instancia de parte, asumiendo el solicitante la condición de promotor del expediente y sus consecuencias, pero para ello debe constar también la voluntad expresa en tal sentido, esta vez, del promotor. Lo que no se pueden es mezclar interesadamente las dos modalidades de iniciación.

4. Por otra parte, para iniciar un expediente de doble inmatriculación, sea de oficio o a instancia de parte, se requiere la existencia de pruebas indiciarias acreditativas de la doble inmatriculación, que pasan necesariamente por disponer de representaciones gráficas demostrativas de la inexactitud registral.

Como ya ha señalado esta Dirección General (véase Resoluciones citadas en los Vistos), 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.

En este sentido tiene razón el registrador cuando exige aportación de la representación gráfica de la finca registral 8.791 de Gáldar, de la que proceden por división horizontal las fincas registrales 18396 y 18398 propiedad de los solicitantes, para justificar y aclarar la porción de suelo que pueda estar doblemente inmatriculada y poder tramitar el expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

Mientras no exista una acreditación indiciaria de la posible doble inmatriculación, no procede la iniciación del expediente. En defecto de iniciación de oficio por el registrador, deberá ser el solicitante quien promueva el expediente y aporte esas pruebas, en particular la representación gráfica de las fincas afectadas.

5. Por otra parte, la solicitud parece estar motivada por la comunicación recibida de la iniciación de un expediente de reanudación de tracto sucesivo. En efecto, la recurrente indica en su recurso que aporta acta notarial autorizada el 9 de enero de 2020 por el notario de Gáldar, don Roberto Baltar González, bajo el número 1 de su protocolo. Pero dicha acta por la que se iniciaba expediente de dominio para reanudación de tracto, que causó el asiento 196 del Diario 109 y que impedía el despacho del título cuya calificación ahora se recurre, fue calificado negativamente y cancelado el asiento de presentación por caducidad. Por lo que dicho título no puede ser prueba indiciaria de la existencia de una doble inmatriculación al no haber tenido acceso al Registro.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado la desestimación del recurso y la confirmación de 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, 4 de marzo de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.