

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2956 *Resolución de 8 de febrero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 3, por la que se deniega la inmatriculación de una finca en virtud de una escritura de aportación a la sociedad de gananciales.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. R. S. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vigo número 3, doña María Purificación Geijo Barrientos, por la que se deniega la inmatriculación de una finca en virtud de una escritura de aportación a la sociedad de gananciales.

Hechos

I

El día 4 de mayo de 2021 se otorgó por doña M. J. R. S. y don F. P. R. una escritura de aportación a la sociedad de gananciales ante la notaria de Vigo, doña Margarita Colunga Fidalgo, con el número 349 de protocolo.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la propiedad de Vigo número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente título, así como los demás datos obrantes en este Registro de la Propiedad, se acuerda calificación negativa en base a los siguientes:

Hechos:

1) El día 4 de mayo de 2021, se ha otorgado, bajo el número de protocolo 349, ante la Notario, Doña Margarita Colunga Fidalgo, escritura de aportación a la sociedad de gananciales, la cual ha tenido por objeto el inmueble descrito en la parte expositiva del citado título público, donde figura con una superficie actualizada, y que se corresponde con la parcela catastral de referencia (identificada con la referencia "54057A079002180000AQ"), de 341 metros cuadrados (frente a los 331 metros cuadrados que aparecen en la escritura de adjudicación de herencia autorizada el día 27 de octubre de 2015, por el Notario, Don Ernesto Regueira Núñez, bajo el número 2408 de protocolo, y que acompaña al título presentado).

2) Constando la parcela catastral de referencia, en investigación, en los datos catastrales, se ha procedido a practicar la correspondiente notificación a la administración competente.

3) Por el Jefe del Servicio de Patrimonio, del Excelentísimo Ayuntamiento de Vigo, se ha expedido informe, del que resulta lo siguiente: "...La parcela cuya incepción registral (referencia catastral: '54057A079002180000AQ') se pretende consta afectada por la expropiación a D. A. G. S. para la apertura y construcción de la vía de enlace '(...)' conforme se recoge en las actas de la Comisión Municipal Permanente de fechas 28/10/1942 y 21/03/1947 de acuerdo de expropiación y de rectificación se superficie a 405,00 m2 conforme a los títulos aportados, respectivamente... Con base en lo expuesto, resultando afectada parcela municipal, se manifiesta la oposición a la inscripción registral que se pretende..."—

Fundamentos de Derecho:

El artículo 205, de la vigente Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, establece: “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. Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida. En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo, ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203”.

El artículo 132 de la Constitución Española vigente, establece: “1. La ley regulará el régimen jurídico de los bienes de dominio público y de los comunales, inspirándose en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, así como su desafectación. 2. Son bienes de dominio público estatal los que determine la ley y, en todo caso, la zona marítimo-terrestre, las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental. 3. Por ley se regularán el Patrimonio del Estado y el Patrimonio Nacional, su administración, defensa y conservación”. Atendiendo a la finalidad proteccionista de los bienes de las Administraciones Públicas, y con la finalidad de hacer efectivos los principios sustentadores de los mismos, previstos en este último transcrito precepto, hay que tener presente el contenido del informe previo, solicitado en el presente caso, con apoyo en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria; en este orden de cosas, y atendiendo al contenido del mismo, y teniendo presente la oposición manifestada por el citado ente público, no es posible, tal y como así proclama el transcrito precepto legal, acceder a la petición de registración formulada.

En consecuencia, en virtud de dichos hechos y fundamentos de derecho, y dado el carácter insubsanable del defecto advertido, se acuerda denegar la realización de las operaciones registrales solicitadas.

Vigo, a 20 de octubre de 2021. La Registradora (firma ilegible), María Purificación Geijo Barrientos.

Contra esta nota de calificación cabe (...).»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. J. R. S. interpuso recurso el día 19 de noviembre de 2021 en virtud de escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«Motivos:

Único. Sobre la absoluta falta de coincidencia de la finca cuya inscripción se pretende con la alegada propiedad supuestamente expropiada por el Ayuntamiento de Vigo. existencia de un manifiesto error material o de hecho.

Por la Administración municipal se han formulado alegaciones a la inscripción, señalando que la finca a inmatricular consta afectada por la Expropiación a D. A. G. S. para la apertura y construcción de la vía de enlace (...) conforme recogen las Actas de la Comisión Municipal Permanente de fechas 28/10/1942 y 21/03/1947 (...)

Pues bien, consultado el expediente de expropiación, resulta palmario que la parcela de esta parte en absoluto puede corresponderse con la entonces expropiada parcela de D. A. G. S.

Así, la parcela expropiada al Sr. G. S. se corresponde con la parcela núm. 101 del listado parcelario (...)

Recabados los planos de ejecución de las obras y parcelario, se obtiene la ubicación exacta de la parcela expropiada (...)

Como se aprecia en el parcelario, la parcela expropiada al Sr. G. S. se encontraba cercana a la bifurcación de la denominada Carretera (...); bifurcación que eliminó el nuevo vial, según se apreciará.

Ahora bien, la parcela que se pretende inmatricular, se encuentra muy lejos de esa zona, al tiempo de que se encuentra lindante con lo que es el actual Camiño (...) o, ya existente al tiempo de la expropiación practicada en los años 40; la parcela propiedad de quien suscribe no linda, en ningún caso, con la actual (...) de la que dista más de 55 metros.

Así se aportan tres ortofotografías aéreas de diferentes años, donde se ha señalado con una flecha la ubicación aproximada de la parcela expropiada al Sr. G. S. de acuerdo con el parcelario de la expropiación, Y donde se ha señalado con una estrella la ubicación de la parcela de quien suscribe:

Año 1956: Previa a la ejecución de la obra.

Año 1969: Posterior a la ejecución de la obra y donde se aprecia perfectamente la no afectación de esta a la parcela de quien suscribe.

Año 2002: Posterior a la ejecución de la obra y actual, donde se aprecia perfectamente la ubicación real de la parcela de quien suscribe.

Es evidente que ha mediado un error material o de hecho.

Avala lo anterior la siguiente circunstancia que ya se dejaba indicada en el título que se pretende inscribir, y es que la parcela de quien suscribe se corresponde con la Catastral 54057A079002180000AQ.

Al linde sur de esta parcela se encuentran otras tres parcelas catastrales de titularidad privada, que lindan con la actual (...) y que separan la parcela de quien suscribe más de 55 metros de aquella.

Véase -la resaltada es la parcela de quien suscribe, 54057A079002180000AQ-:

[se insertan imágenes]

Estas parcelas son titularidad privada de Inmobiliaria y Bricolaje Bricoman, S.A y Banco de Sabadell, S.A., según consta en el Certificación Catastral anexa a la Escritura aportada.

Sentado lo anterior, resulta absurdo considerar que la parcela de la suscribiente hubiera sido afectada de expropiación en los años 40, cuando a día de la fecha, las parcelas que se encuentran al linde sur de la misma y que dan frente (precisamente) a la

que sería la vía que justificó la expropiación son de eminente titularidad privada, en una franja de más de 55 metros.

Avala lo anterior dos circunstancias:

a) Que los metros cuadrados de parcela expropiada al Sr. G. S. no se corresponden, en absoluto, a la superficie de la parcela de quien suscribe, al igual que los elementos que sobre la misma radican.

b) Que, en más de 80 años, la Administración municipal no hubiera cuestionado la supuesta ocupación y uso de la parcela por quien suscribe, Y solo se proceda a este cuestionamiento ahora.

Es evidente que ha mediado un evidente error de hecho, un equívoco entendimiento de la ubicación de la parcela de quien suscribe. Ello implica que esta calificación debe ser [sic] revisada por esta Sra. Registradora, con traslado previo, en su caso, a la Administración Municipal a los efectos que revise y en su caso confirme o no las conclusiones del informe aportado.

Lo contrario, implicaría asumir que cualquiera alegación practicada por terceros (fuere Administración o no), y cualquiera que fuera su rigor, razonabilidad o derecho soporte de la misma, podrá implicar la denegación de la inscripción, permitiendo así que alegaciones infundadas, temerarias o amparadas en una clara mala fe paralicen una legítima inscripción registral. En el presente caso, lo que ha mediado por la Administración es un claro error de hecho, que debiera ser advertido por este Registro para requerir previa aclaración o bien acceder a la inscripción.

Y en base a lo expuesto,

Solicitamos: Que se tenga por presentado este escrito, junto con sus copias y la documentación que se acompaña, que se tenga por interpuesto recurso para ante la Dirección General de Registros y Notariado contra la Resolución de 20 de octubre de 2021 dictada por este Registro de la Propiedad núm. 3 de Vigo por la que se acordó denegar la inscripción solicitada (...), como consecuencia de las alegaciones formuladas por el Jefe de Patrimonio del Ayuntamiento de Vigo, y previos los trámites oportunos, se acuerde la inscripción otrora solicitada de acuerdo con el contenido de la Escritura de 4/05/2021 otorgada bajo el número de protocolo 349 ante la Notario Margarita Colunga Fidalgo.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 15 de diciembre de 2021 confirmando la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 132 de la Constitución; 6, 18, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 36 y 45 a 47 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de abril, 17 de julio, 17 y 19 de noviembre y 21 de diciembre de 2015, 3 de octubre y 22 de noviembre 2016 y 7 de abril de 2017, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio de 2021.

1. La registradora deniega la inmatriculación de una finca dado que, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, ha pedido informe al Ayuntamiento de Vigo por tener dudas de la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas y que aparece en investigación en la información territorial asociada. En el informe el Ayuntamiento se opone a la inmatriculación por corresponder en parte con una finca expropiada.

La recurrente entiende que esta parte de parcela en absoluto puede corresponderse con la entonces expropiada y que es un error de hecho que debe rectificarse previa comunicación con el Ayuntamiento.

2. La nota de calificación debe ser confirmada. Este Centro Directivo ya ha afirmado que la existencia de un procedimiento de investigación en curso respecto de la titularidad catastral de la finca cuya inmatriculación se solicita, puede justificar las dudas fundadas de la registradora sobre la invasión del dominio público (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos»).

En tales casos se requeriría que se procediese –como se ha hecho– conforme a lo prescrito en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que señala a este respecto que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación».

3. En este caso, el Ayuntamiento manifiesta su oposición expresa a la inmatriculación por entender que parte de la finca cuya inmatriculación se solicita ha sido objeto de un procedimiento de expropiación. Por lo que la denegación de la inmatriculación está justificada, sin perjuicio de la obligación de la Administración de inscribir las actas de ocupación y pago (cfr. artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas).

4. No corresponde a la registradora instar al Ayuntamiento la rectificación del informe emitido, con las alegaciones de la interesada sobre la existencia de un presunto error de hecho en dicho informe.

Dado el carácter rogado del procedimiento registral (véase artículo 6 de la Ley Hipotecaria), sólo proceden actuaciones registrales de oficio cuando la Ley expresamente las impone. En consecuencia, corresponde a la interesada instar la rectificación del informe ante la Administración Pública, y en su caso ejercitar los correspondientes recursos contra la eventual confirmación de su oposición por parte del Ayuntamiento.

En consecuencia, 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 febrero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.