

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16343 *Resolución de 22 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Iznalloz, relativa a una inmatriculación de finca.*

En el recurso interpuesto por don Emilio María García Alemany, notario de Pinos Puente, contra la calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Iznalloz, doña Pilar Natalia Calvente Rando, relativa a una inmatriculación de finca.

Hechos

I

Se autorizó el día 9 de noviembre de 2022 por el notario de Pinos Puente, don Emilio María García Alemany, con el número 1.450 de protocolo, un acta de conclusión de expediente de inmatriculación por la que se concluía positivamente el expediente de dominio para la inmatriculación de una vivienda sita en el término municipal de Moclín.

II

Presentada dicha acta en el Registro de Propiedad de Iznalloz, fue objeto de calificación negativa de fecha 22 de diciembre de 2022, respecto de la posible coincidencia de la finca cuya inmatriculación se pretende con otras previamente inscritas.

Aportadas diligencias complementarias autorizadas por el mismo notario al objeto de subsanar el defecto alegado por la registradora competente en la precedente calificación, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 2247 del año: 2022
Asiento n.º: 1487 Diario: 118
Presentado el 29/11/2022 a las 10:07:42
Presentante: R. B., I.
Interesados: J. L. M. T.
Naturaleza: Escritura Pública
Objeto: expediente de dominio
N.º Protocolo: 1450/2022 de 09/11/2022
Notario: Emilio María García Alemany, Pinos-Puente

El Registrador que suscribe, en ejercicio de las facultades calificadoras que le atribuye el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha denegado la práctica de la operación registral solicitada, por existir defectos subsanables impositivos de la inscripción, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos

Se presenta acta de conclusión de expediente de dominio para la inmatriculación de una finca sita en Calle (...) del término de Moclín, autorizada el día 9 de noviembre de 2022 por el Notario de Pinos Puente, Don Emilio María García Alemany, con el número mil cuatrocientos cincuenta de Protocolo.

En el acta calificada se da por concluido positivamente el expediente para la inmatriculación de una vivienda sita en la Calle (...) de Moclín, iniciado por acta autorizada el 4 de mayo de 2022 por el mismo Notario, con el número 550 de Protocolo.

Dicha acta fue calificada negativamente el día 22 de diciembre de 2022, manifestando la Registradora dudas en cuanto a la coincidencia de la finca que se pretende inmatricular con otras ya inscritas.

Se acompaña acta de incorporación de diligencias complementarias a la de finalización del expediente de dominio para la inmatriculación, autorizada por el mismo Notario, con el número doscientos cuarenta y cinco de Protocolo. Dicha acta tiene por objeto despejar las dudas de coincidencia de la finca que se pretende inmatricular con otras ya inscritas.

Fundamentos de Derecho

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria se deniega la inmatriculación de la finca sita en Calle (...) del término de Moclín, por considerar que la superficie de la misma se encuentra incluida en alguna de las fincas registrales números 14.410, 12.188, 10.367 o 12.898 del término de Moclín.

Se pretende la inmatriculación de una finca con la siguiente descripción: "Urbana. Vivienda sita en Calle (...) del término de Moclín, compuesta de dos plantas de alzado, con una total superficie construida entre sus dos plantas de 190 metros cuadrados, se sitúa sobre un solar de 126 metros cuadrados. Linda: frente calle de su situación; derecha, entrando y fondo, P. M. T., e izquierda J. A. M. T. Referencia catastral 2126502VG3322E0001LF".

Se acompaña como título de propiedad escritura pública autorizada el día 16 de mayo de 2019 por el Notario de Pinos Puente, Don Emilio María García Alemany, con el número quinientos treinta de Protocolo, en la que se formaliza la partición de herencia ocasionada por el fallecimiento de Doña A. T. S. De dicho título resulta lo siguiente:

– En el inventario de la herencia, además de la finca que se pretende inmatricular, en los números 1 y 3, se incluyen las fincas sitas en Calle (...) y (...), que se adjudican a los hermanos del requirente y lindan con la finca cuya inmatriculación se pretende. Esto pone de manifiesto que las tres fincas tienen un origen común, pues son colindantes y proceden de la misma causante.

– En el número 4 del inventario se incluye una cuarta parte indivisa de la finca registral número 12.898 del término de Moclín. Dicha finca tiene referencia catastral 18133A024002070000TL. La misma bordea el núcleo urbano en el que se sitúa la finca que se pretende inmatricular.

Consultado el contenido del Registro de la Propiedad, el Programa de Bases Gráficas Registral y la Sede Electrónica del Catastro, se concluye que dichas fincas proceden de otra mayor ya inscrita, pudiendo ser esta alguna de las fincas registrales números 14.410, 12.188, 10.367 o 12.898 del término de Moclín.

– La finca registral 10.367, según su descripción registral es (...), de la cual se han practicado múltiples segregaciones, quedando con una superficie de 3.007.362 metros cuadrados. Dicha finca comprendía inicialmente la zona en la que se ubica la finca cuya inmatriculación se pretende.

– La finca registral 12.188, procede por segregación de la registral número 10.367, sita en el pago (...); presenta una superficie de 11.656 metros cuadrados.

– La finca registral 14.410, procede por segregación de la 12.188, está situada en Calle (...)

– Sobre las fincas registrales números 12.188 y 14.410 se tramitó el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por operaciones de segregación y agrupación entre ellas, en documentos presentados bajo los asientos 803 y 804 del Diario 118. La inscripción de la representación gráfica fue denegada por oposición del titular catastral de la parcela colindante, hermano del titular de la finca que se pretende inmatricular. Con ello se pone de manifiesto la controversia en cuanto a solapes de las fincas en cuestión.

– La finca registral 12.898, consultada la sede electrónica del Catastro y el Programa de Bases Gráficas Registral, está próxima a la finca que se pretende inmatricular, pudiendo ser la continuación de la misma. Está inscrita en una cuarta parte a nombre de la causante, y tiene una superficie de 35.403 metros cuadrados, superficie suficiente para comprender la finca cuya inmatriculación se pretende.

Por tanto, la operación registral a practicar es la oportuna segregación de la finca de la que proceda, con la correspondiente licencia.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho,
Resuelvo denegar la práctica de la/s operación/es registral/es solicitada/s por los motivos expuestos.

Contra el presente fallo del Registrador (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pilar Natalia Calvente Rando registrador/a de Registro Propiedad de Iznalloz a día catorce de marzo del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Emilio María García Alemany interpuso recurso el día 28 de abril de 2023 por escrito en el que alegaba lo siguiente:

«A) Hechos.–a) Documento calificado.–Acta de conclusión de expediente de dominio para la inmatriculación de una finca sita en Calle (...) del término de Moclin autorizada el día 9 de noviembre de 2022 con el número 1450 de Protocolo, acompañada de acta de incorporación de diligencias complementarias de veintidós de febrero de dos mil veintitrés bajo el número 245 de orden de protocolo. En esta última se practican diligencias con objeto de despejar las dudas mantenidas en una calificación previa de 22 de Diciembre de 2022 en cuanto a posible coincidencia con las fincas Registrales 14.410, 12.188 y 10.367 de Moclin, especialmente esta última.

B) Nota de calificación.–Se deniega la inmatriculación en calificación notificada el 31 de marzo de 2023 por considerar que la superficie de la finca se encuentra incluida en alguna de las fincas registrales 14.410, 12188, 10.367, ya mencionadas, a las que se añade la 12.898.

B [sic]) Fundamentos de Derecho.

1. Respecto de las fincas registrales 14.410, 12.188 y 10.367 ninguna valoración se hace en la calificación recurrida de las diligencias practicadas en el acta protocolizada bajo el número 245 de protocolo de fecha 22 de febrero de dos mil veintitrés.

En dichas diligencias:

– Han comparecido los titulares de las fincas registrales 14.410 y 12.188 manifestando que no existe obstáculo alguno para la inmatriculación.

– Se incorporan las certificaciones catastrales correspondientes a las fincas de su propiedad sin que se aprecie superposición.

– En relación a las fincas 12.188 y 14.410, la oposición del titular catastral de la parcela colindante (hermano del titular de la finca que se pretende inmatricular) a un procedimiento del art. 199 de la ley hipotecaria que cita la registradora como argumento que pone de manifiesto controversia sobre las fincas en cuestión, no afecta al presente expediente en el que no se ha planteado oposición alguna.

– En relación a la finca registral 10.367, inscrita a favor del IARA y por disolución de este instituto patrimonio de la Junta de Andalucía, se incorpora informe favorable de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, delegación Territorial en Granada.

Dado los términos de dichas diligencias las dudas que se mantienen en la nota de calificación carecen de la adecuada fundamentación para denegar la inmatriculación.

2. En relación a la finca registral 12.898:

A) No se hace referencia a esta finca en la calificación de previa de 22 de diciembre de 2022, que tan solo se refiere a las fincas Registrales 14.410, 12.188 y 10.367 de Moclín, especialmente esta última.

B) La certificación 15 de septiembre expedida conforme al 203 de la Ley Hipotecaria tampoco contiene referencia a esta finca registral 12.898, ni se acompaña certificación literal de la misma como posible finca coincidente como exige la regla tercera del artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

En concreto, el punto tercero de dicha certificación dice:

“Tercero.–Que, de conformidad con la doctrina de la Dirección General de los Registros y el Notariado (entre otras, la Resolución de 21 de febrero de 2019) se expide la presente certificación, si bien se advierte, que consultada la base de datos de este Registro de la Propiedad y el Programa de bases gráficas, existen dudas de que la finca cuya inmatriculación se pretende pueda estar incluida en otra mayor, ya que se observa que la finca registral 14410, sita en calle (...) procede por segregación de la finca registral 12188 de Moclín, la cual, a su vez, procede por segregación de la finca registral [sic]10.367 de Moclín, a la cual le figura inscrito un resto de trescientas hectáreas, treinta y siete áreas y setenta y dos centiáreas; estando en trámite en este Registro, en virtud de las escrituras presentadas bajo asientos 803 y 804 del diario 118. respecto de las fincas citadas 14410 y 12188 de Moclín, el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación ha sido notificado como titular catastral colindante el citado don P. M. T., como titular de la referencia catastral 2126502VG3322E0001LF, colindante. A su vez, de la finca objeto de la presente certificación”.

El artículo 203 de la ley Hipotecaria, señala que “el Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral. b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna. c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones”.

Por tanto, el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016). Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista y de la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

No parece posible por tanto alegar dudas de identidad respecto a esta finca registral 12.898, una vez concluido el expediente, si no se han apreciado al expedir la certificación.

C) Las expresiones que se hacen en la calificación relativas a esta finca registral 12.898 sobre que “la finca a inmatricular pudiera ser continuación de la misma”, “que su superficie es suficiente para comprender la finca cuya inmatriculación se pretende” no son concluyentes.

3. Si la Registradora no concreta con mayor precisión sobre que otra finca registral se encuentra la superficie a inmatricular, no se pueden considerar fundadas sus dudas. La respuesta consistente en que la operación registral a practicar es la oportuna segregación de la finca de la que proceda, sea esta la 10.367, la 12.188, la 14.410 o la 12.898 deja al requirente en una situación de indefensión (...).»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 12 de mayo de 2023, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 203, 205, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2006, 5 de mayo y 27 de junio de 2016, 24 de enero, 3 de abril, 31 de mayo, 1 de junio y 29 de septiembre de 2017, 31 de enero, 22 de mayo y 21 de junio de 2018 y 24 de abril, 8 de mayo y 10 de octubre de 2019.

1. La cuestión objeto del recurso se limita a determinar, si procede la inmatriculación de una finca en virtud del acta de conclusión de un expediente de dominio tramitado conforme a lo previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria al considerar la registradora competente que la inmatriculación pretendida puede corresponderse con parte de otra u otras fincas registrales ya inscritas.

Habiéndose tramitado el procedimiento regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, la registradora calificó negativamente la inmatriculación pretendida señalando la posible correspondencia de dicha finca con las registrales 10.367, 12.188 y 14.410 del mismo término municipal. Presentado nuevamente dicho título, se acompañan diligencias practicadas el día 22 de febrero de 2023 de las que resulta la no oposición de los titulares de la mismas a la inmatriculación pretendida. Dicho documento es nuevamente calificado negativamente reiterando los argumentos anteriormente expuestos, añadiendo la posible correspondencia de la referida inmatriculación con la registral 12.898, extremo éste no puesto de manifiesto ni en la certificación expedida el día 15 de septiembre de 2022 ni en la previa calificación de fecha 22 de diciembre de 2022.

2. La cuestión principal del expediente consiste en determinar si la finca referida puede ser inmatriculada o si ya consta inscrita en el Registro de Iznalloz.

La regla tercera del citado artículo 203.1 recoge que, tras la solicitud de certificación por parte del notario autorizante del expediente, el registrador debe emitir un juicio sobre la posible constancia como inmatriculada (parcial o totalmente) del nuevo objeto cuyo acceso a los libros del registro se solicita, o indicar si tiene dudas sobre esa posible inmatriculación previa.

En caso de producirse esta coincidencia el mismo artículo 203 de la Ley Hipotecaria exige que el registrador expida certificación literal de la finca o fincas coincidentes comunicándolo inmediatamente al notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones. Como ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 27 de junio de 2016), sin perjuicio de esta previsión de archivo del expediente, en el caso de albergar dudas el registrador, debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita), muy en particular la intervención de los afectados, al igual que prevé el precepto en el párrafo siguiente en cuanto al dominio público, todo lo cual deberá ser calificado ulteriormente por el registrador.

3. 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 los «Vistos»).

En el presente expediente resulta, por un lado, la falta de advertencia por parte de la registradora de la posible coincidencia de la finca cuya inmatriculación se pretende con la registral 12.898, así como la aportación por parte del notario autorizante de la oportuna documentación complementaria acreditativa de la no correspondencia con las registrales alegadas, tanto en la referida certificación como en la primera calificación.

Por otro lado, debe apuntarse la falta de concreción de las dudas alegadas por la registradora apuntado simplemente una posible invasión de una o varias fincas registrales sin aportar indicio probatorio alguno concluyente, condenado al recurrente a una evidente situación de indefensión ante la calificación emitida.

4. Por tanto, tanto de la documentación que consta en el expediente, como de las diligencias complementarias practicadas, deben entenderse despejadas las dudas razonables de la registradora sobre una eventual pretensión de reorganizar las parcelas ya inscritas por vía de la inmatriculación de otra nueva, expuestas tanto en la certificación como en la calificación emitidas.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 22 de junio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.