

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR011589

RESOLUCIÓN de 20 de diciembre 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 San Clemente, por la que se suspende la inmatriculación de un camino público.

(BOE de 7 de febrero de 2023)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Inmatriculación de un camino público a favor de un Ayuntamiento por aplicación del artículo 206 de la Ley Hipotecaria. Coincidencia de parte de la finca.

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 206 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 fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión.

Por tanto, la cuestión central de este expediente es **si existen dudas fundadas o no respecto a que la finca que se pretende inmatricular esté previamente inscrita.**

Con arreglo a la doctrina ya consolidada de 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, y por ello, la nota de calificación, en la medida en que deniega la inmatriculación ya practicada, ha de ser confirmada, sin perjuicio, de la posibilidad de inscripción del deslinde administrativo o expropiación cuyo reflejo registral deberá producirse mediante resolución emanada de procedimiento en que el titular registral haya tenido la oportuna intervención, evitando así la indefensión del mismo.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 20 y 206

En el recurso interpuesto por don Oliverio Ruiz Nieto, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Casas de los Pinos, actuando en representación de dicha entidad local, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de San Clemente, doña Catalina Javiera Ruiz-Rico Ramos, por la que se suspende la inmatriculación de un camino público.

Hechos

I

El día 24 de marzo de 2022 se expidió certificación por el secretario del Ayuntamiento de Casas de los Pinos, con el visto bueno del alcalde-presidente, con el objeto de que se procediera a la inmatriculación de camino público de conformidad con el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, de la que resultaban, entre otros datos, los relativos a la descripción de la finca cuya inmatriculación se pretendía. A la citada certificación se acompañaba, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, un escrito suscrito por don Oliverio Ruiz Nieto, alcalde-presidente del señalado Ayuntamiento, en el que se hacía la siguiente indicación: «En todo caso, este bien afecta, al menos, a la finca registral número 1932 de Casas de los Pinos, ya que se reflejan las parcelas 23, 41, y 93 del polígono 25, pero sin indicar este camino que pasa entre las dos últimas».

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de San Clemente, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 610/2022.

Asiento: 847 del Diario 55.

Documento: Certificación para inmatriculación artículo 206 LH. Ayuntamiento de Casas de los Pinos de 24 de marzo de 2022.

Autoridad; Don F. J. Q. O., Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Casas de los Pinos.

Registro de la Propiedad de san Clemente.

Hechos.

Previa calificación del documento presentado, y una vez examinados los antecedentes del Registro, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y 19 bis LH, he resuelto suspender la operación registral solicitada con arreglo a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho.

Se presenta en este Registro bajo el asiento 847 del Diario 55 Certificación para inmatriculación conforme al artículo 206 LH, expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Casas de los Pinos, Don F. J. Q. O. de fecha 24 de marzo de 2022; la cual fue objeto de calificación en fecha 21 de abril de 2022, con fecha 19 de julio de 2022 se aportó nueva documentación mediante la cual se entienden subsanados algunos de los defectos indicados en la citada calificación, si bien procede reiterar la coincidencia con la finca registral 1932 en los mismos términos;

A la vista de los libros registrales, la certificación catastral descriptiva y gráfica que se acompaña así como de la consulta realizada en el día de hoy a la Sede electrónica de Catastro, resulta que la finca cuya inmatriculación se pretende separa horizontalmente las parcelas catastrales 93 y 41, polígono 25 del término municipal de Casas de los Pinos, estas parcelas 93 y 41 junto con la parcela catastral 23 conforman la finca registral 1932 (de acuerdo con la inscripción primera) sin que de la descripción de esta finca contenida en los libros registrales resulte la existencia de camino que cruce la finca registral, desconociéndose si al tiempo de la inmatriculación de la citada finca existía el camino o éste es posterior, pero en cualquier caso se aprecia la coincidencia con parte de la finca registral 1932 y debe procederse de conformidad con el artículo 206 LH "Si advirtiera la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte, denegará la inmatriculación solicitada, previa expedición de certificación de las referidas fincas, que remitirá al organismo interesado junto con la nota de calificación".

Fundamentos de Derecho.

Art.18 LH: "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro".

Art. 21.1 LH; "Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos".

Art. 98 RH: "El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos.

Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según La Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad".

Art. 99 RH:" La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro".

Art. 37 Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.–"1. La inscripción en el Registro de la Propiedad se practicará de conformidad con lo prevenido en la legislación hipotecaria y en esta ley."

Art 206 LH.–"Las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas podrán inmatricular los bienes de su titularidad, mediante la aportación de su título escrito de dominio, cuando dispongan de él, junto con certificación administrativa librada, previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos, acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición y fecha del acuerdo del órgano competente para su inclusión en el inventario correspondiente o, caso de no existir, fecha del acuerdo de aprobación de la última actualización del inventario de la que resulte la inclusión del inmueble objeto de la certificación con indicación de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo, así como de su descripción, naturaleza patrimonial o demanial y su destino en el primer caso o su eventual afectación, adscripción o reserva, en el segundo. Asimismo, las entidades referidas deberán aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se corresponda con la descripción literaria y la delimitación geográfica de la finca cuya inmatriculación se solicita en la forma establecida en la letra b) del artículo 9. Solo en caso de que la finca careciese de certificación catastral descriptiva y gráfica, podrá aportarse una representación gráfica

georreferenciada alternativa, la cual deberá corresponderse con la descripción literaria realizada y respetar la delimitación de los colindantes catastrales y registrales. A la representación gráfica alternativa deberá acompañarse informe del Catastro. 2. En todo caso, será preciso que el Registrador compruebe la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble. Si advirtiera la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte, denegará la inmatriculación solicitada, previa expedición de certificación de las referidas fincas, que remitirá al organismo interesado junto con la nota de calificación”.

Art 85 Real decreto 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen local.–“Las Entidades locales deberán inscribir en el Registro de la Propiedad sus bienes inmuebles y derechos reales, siendo suficiente a tal efecto la certificación que, con relación al inventario aprobado por la respectiva Corporación, expida el Secretario, con el visto bueno del Alcalde o Presidente y que producirá iguales efectos que una escritura pública”.

Art. 36. RD 1372/1986.–“1. Las Corporaciones locales deberán inscribir en el Registro de la Propiedad sus bienes inmuebles y derechos reales, de acuerdo con lo previsto en la legislación hipotecaria. 2. Será suficiente, a tal efecto, certificación que, con relación al inventario aprobado por la respectiva Corporación, expida el Secretario, con el visto bueno del Presidente de la Corporación. 3. Si no existiera título inscribible de dominio, se estará a lo dispuesto en los artículos 206 de la Ley Hipotecaria, y 303 a 307 de su Reglamento”.

Principio de especialidad hipotecaria, arts. 9 LH; “Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie... 10. Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera. b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices”.

Art 51 RH.–“Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes: Primera. La naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana, el nombre con las que las de su clase sean conocidas en la localidad, y en aquéllas, si se dedican a cultivo de secano o de regadío y, en su caso, la superficie aproximada destinada a uno y a otro. Si se aporta cédula, certificación o licencia administrativa que lo acredite se hará constar, además, la calificación urbanística de la finca. Segunda. La situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término municipal, pago o partido o cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren; sus linderos por los cuatro puntos cardinales; la naturaleza de las fincas colindantes; y cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio si lo tuviere. En los supuestos legalmente exigibles se hará constar la referencia catastral del inmueble. Tercera. La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; el nombre de la calle o sitio; el número si lo tuvieren, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio; sus linderos por la izquierda (entrando), derecha y fondo; la referencia catastral en los supuestos legalmente exigibles; y cualquier otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita. Lo dispuesto en este número no se opone a que las fincas urbanas cuyos linderos no pudieran determinarse en la forma expresada se designen por los cuatro puntos cardinales. Cuarta. La medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país. La descripción de las fincas rústicas y urbanas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial”.

Resolución de 7 de junio de 2019 al señalar “Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que la legislación aplicable impone con independencia del medio inmatriculador utilizado, la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica...”; o la resolución de 12 de mayo 2016 al señalar “que no sólo no es necesario que coincidan los nombres de los colindantes expresados en el título inmatriculador y en la certificación catastral, sino que, incluso, aun en el hipotético caso de que tales nombres fueran coincidentes, no es preciso, ni aportaría clarificación alguna, que la descripción registral literaria de la finca, cuando se proceda a su inmatriculación, mencionase los nombres de los propietarios colindantes, sino que, ajustándose a lo previsto por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y por el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, y tratándose de inmatriculación regida además por el artículo 53 de la Ley 13/1996, ha de bastar con que identifique geográficamente la finca a inmatricular por referencia al plano resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica, y, con ello, queden identificados sus linderos de manera perimetral, y consecuentemente, cuáles son los inmuebles catastrales colindantes por cada uno de sus cuatro puntos cardinales, pero sin tener que mencionar en la descripción literaria de la finca a inmatricular, pues en nuestro sistema registral han de evitarse las menciones de derechos susceptibles de inscripción separada y especial, los supuestos nombres de los supuestos propietarios colindantes”. Criterio que también lo confirma el apartado 8.º de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la

Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad al señalar que en orden a la calificación del registrador de la propiedad de la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral, la falta de correspondencia no pueda basarse exclusivamente en diferencias en la identidad de los titulares catastrales y registrales de la fincas colindantes”.

La presente nota de calificación negativa lleva consigo la prórroga automática de la vigencia del asiento de presentación por un plazo de 60 días, contados desde la última notificación a que se refiere el art.323 LH. Durante la vigencia del asiento de presentación puede solicitarse anotación preventiva de suspensión de acuerdo con lo previsto en los artículos 42.9, 65 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación podrán los interesados optar entre: (...)

En San Clemente, a 9 de agosto de 2022. La registradora. Fdo: Catalina Javiera Ruiz-Rico Ramos.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Oliverio Ruiz Nieto, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Casas de los Pinos, actuando en representación de dicha entidad local, interpuso recurso el día 21 de septiembre de 2022 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«El abajo firmante, Oliverio Ruiz Nieto, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Casas de los Pinos (Cuenca), actuando en representación de dicha entidad local, interpongo recurso conforme a lo dispuesto en los artículos 66 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, contra la suspensión de la inmatriculación del expediente tramitado en el Registro de la Propiedad de San Clemente (...) Asiento 847 del Diario 55.

La notificación de la suspensión de la calificación que se recurre se recibió en este Ayuntamiento en el correo electrónico de esta entidad local el día 18 de agosto de este año, y en el apartado de Hechos se indica “desconociéndose si al tiempo de la inmatriculación de la citada finca existía el camino o éste es posterior”.

El asunto es por la solicitud de este Ayuntamiento el día 24 de marzo de este año al Registro de la Propiedad para la inmatriculación del camino municipal con Referencia Catastral 16066A025090010000DJ, y al escrito de solicitud se adjuntaba la certificación de la inclusión del camino en el Inventario Municipal y la certificación catastral descriptiva y gráfica.

Posteriormente, a requerimiento del Registro de la Propiedad, se remitió más documentación (el día 18 de mayo de este año se envió nueva certificación del Inventario en la que figuran más datos de los enviados con la solicitud e incluso la superficie correcta ya que en la primera certificación enviada hubo un error en la cifra de dicho dato, y el 14 de julio se envió informe de secretaría de este Ayuntamiento).

En fecha 18 de agosto pasado se recibió por correo electrónico la notificación de la suspensión de la inmatriculación y ese mismo día este Ayuntamiento envió por correo electrónico al Registro de la Propiedad el plano catastral del camino y las parcelas colindantes, así como la certificación que figura en el plano con la fecha de 18 de marzo de 1983, indicando en la comunicación electrónica que se considera que el camino lo tiene este Ayuntamiento “desde tiempo inmemorial”

En la certificación de la inclusión del camino en el Inventario Municipal no se indica la fecha de adquisición ya que, en dicho Inventario, que fue realizado por la Excma. Diputación Provincial de Cuenca en el año 2017, no se refleja desde cuando los caminos son de este Ayuntamiento. No obstante, como en la práctica totalidad de los caminos municipales de este Ayuntamiento y de todos los ayuntamientos, la posesión es, como se ha dicho antes “desde tiempo inmemorial”. Y, en todo caso, este dato no fue requerido por el Registro de la Propiedad para que lo aportara este Ayuntamiento antes de la resolución de suspensión de inmatriculación que se recurre con este escrito.

Por todo lo expuesto se solicita la anulación de la suspensión de la inmatriculación del camino municipal propiedad de este Ayuntamiento con Referencia Catastral 16066A025090010000DJ con el fin de que se proceda a realizarla a favor de esta entidad local, ya que la referida vía pública es propiedad municipal con anterioridad a la inmatriculación de la finca registral 1932 del Registro de la Propiedad de San Clemente Cuenca).»

IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 27 de septiembre de 2022 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 y 206 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de febrero de 2012, 4 y 5 de mayo de 2016, 24 de enero, 17 de febrero, 3 de abril, 31 de mayo y 29 de septiembre de 2017 y 31 de enero y 22 de mayo de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de septiembre de 2020 y 20 de mayo y 26 de octubre de 2021.

1. En el presente expediente se pretende la inmatriculación de un camino público a favor del Ayuntamiento de Casas de los Pinos, por aplicación del artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

La registradora suspende la inscripción porque resulta que la finca cuya inmatriculación se pretende, separa horizontalmente las parcelas catastrales 93 y 41, polígono 25 del término municipal de Casas de los Pinos, y estas parcelas 93 y 41, junto con la parcela catastral 23, conforman la finca registral 1.932 (de acuerdo con la inscripción 1.^a) existiendo coincidencia de parte de la finca registral 1.932.

2. El artículo 206 de la Ley Hipotecaria establece que «las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas podrán inmatricular los bienes de su titularidad, mediante la aportación de su título escrito de dominio, cuando dispongan de él, junto con certificación administrativa librada, previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos, acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición y fecha del acuerdo del órgano competente para su inclusión en el inventario correspondiente o, caso de no existir, fecha del acuerdo de aprobación de la última actualización del inventario de la que resulte la inclusión del inmueble objeto de la certificación con indicación de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo, así como de su descripción, naturaleza patrimonial o demanial y su destino en el primer caso o su eventual afectación, adscripción o reserva, en el segundo».

Pero añade que «en todo caso, será preciso que el Registrador compruebe la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble. Si advirtiera la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte, denegará la inmatriculación solicitada, previa expedición de certificación de las referidas fincas, que remitirá al organismo interesado junto con la nota de calificación».

En base a lo expuesto, 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 206 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 fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión.

Por tanto, la cuestión central de este expediente es si existen dudas fundadas o no respecto a que la finca que se pretende inmatricular esté previamente inscrita.

Con arreglo a la doctrina ya consolidada de 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.

3. En el presente caso, el recurso no puede prosperar.

La nota de calificación, ahora recurrida, detalla los motivos por los que la registradora aprecia que el camino que se pretende inmatricular atraviesa la finca registral 1.932, existiendo, por tanto, coincidencia de parte de dicha finca registral y pudiendo existir doble inmatriculación, al reconocerlo también el documento presentando a inscripción al señalar que este bien afecta a la finca registral número 1.932, ya que se reflejan las parcelas 23, 41 y 93 del polígono 25.

En todo caso, el principio registral de legitimación, supone que dicho asiento de la finca registral 1.932 está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

Por ello, la nota de calificación, en la medida en que deniega la inmatriculación ya practicada, ha de ser confirmada, sin perjuicio, de la posibilidad de inscripción del deslinde administrativo o expropiación cuyo reflejo registral deberá producirse mediante resolución emanada de procedimiento en que el titular registral haya tenido la oportuna intervención, evitando así la indefensión del mismo.

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, 20 de diciembre de 2022. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.