

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR011923

RESOLUCIÓN de 6 de julio de 2023, 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 El Vendrell n.º 1, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por indicios sobre su procedencia de otra finca matriz ya inmatriculada.

(BOE de 26 de julio de 2023)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Suspensión de la inmatriculación de una finca por indicios de que forma parte de otra registral, matriz de la que se han segregado todas las parcelas de la urbanización en la que se encuentra.

Para inmatricular una nueva finca el Registrador debe verificar su falta de previa inscripción a favor de persona alguna y no albergar dudas fundadas sobre la **coincidencia total o parcial** con otra u otras previamente inmatriculadas.

En el presente caso, la registradora tiene, expresa y motiva dudas fundadas acerca de que la porción de suelo que se pretende inmatricular ahora ya consta inmatriculada como parte de otra finca, que es la matriz de la que se han ido segregando las distintas parcelas de la misma urbanización, e incluso de la misma calle, donde dice estar la finca a inmatricular, de tal manera que nos encontramos ante parcelas de una misma urbanización, con un mismo acceso ordenado, a través de viales comunes, por lo que es difícilmente creíble que si varias de las parcelas de la misma urbanización, ya sean estrictamente colindantes, o circundantes en los alrededores, proceden por segregación de una misma matriz, vaya a ser una excepción a esa regla general precisamente la finca cuya inmatriculación ahora se pretende. Y así, tales **indicios, altamente fundados**, permiten confirmar la nota de calificación registral negativa aquí recurrida.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 198 y 205.

En el recurso interpuesto por doña Josefina Quintanilla Montero, notaria de Benidorm, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de El Vendrell número 1, doña María Merced Rovira Garbayo, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por indicios sobre su procedencia de otra finca matriz ya inmatriculada.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 1 de febrero de 2023 por la notaria de Benidorm, doña Josefina Quintanilla Montero, con el número 126 de protocolo, se formalizaba una adición de herencia, que incluía la adjudicación de una finca cuya inmatriculación se solicitaba, acompañando de otra escritura de compraventa autorizada por dicha notaria el día 1 de febrero de 2023, con el número 127 de protocolo.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de El Vendrell número 1, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos de Identificación del Documento

Nombre Autoridad: Josefina Quintanilla Montero

Población Autoridad: Benidorm

N.º Protocolo: 127/2023

Fecha del documento: 01/02/2023

N.º Entrada: 723

N.º Diario: 55

N.º Asiento: 1746

Fecha calificación: 19/04/2023

El documento calificado dentro del plazo legal, de conformidad con los artículos 1, 2 y 18 de la Ley Hipotecaria, fue presentado según resulta del cajetín de éste Registro en el mismo.

Hechos:

Se presenta para su despacho la escritura de compraventa anteriormente referenciada consistente en la compraventa de la parcela sita en la calle (...), con una superficie de 2.336 metros cuadrados.

Se manifiesta que la finca no se encuentra inmatriculada en este Registro de la Propiedad por lo que la solicitan en base al artículo 205 de la Ley Hipotecaria aportando un título previo consistente en la escritura de adición de herencia autorizada por la misma notaria señora Quintanilla, el día 1 de febrero de 2.023, número 126 de protocolo.

Se protocoliza en el documento que se inscribe certificación catastral descriptiva y gráfica expedida telemáticamente el día 1 de febrero de 2.022, con el CSV ilegible.

Dicha parcela pertenece a la urbanización "...", según consta en los archivos de este Registro de la Propiedad, las parcelas pertenecientes a dicha urbanización se han ido segregando, a lo largo de los años, de la finca matriz número 103, entre ellas las fincas colindantes con la que se pretende inmatricular como son las registrales 4.010 y 4.076.

Dicha finca consta inscrita en este Registro de la Propiedad a favor de la entidad Armengol-Salvadó, S.L, domiciliada en Llorenç del Penedès (...) y con C.I.F. número (...), con una superficie de 156.946 metros cuadrados. Consta en este Registro de la Propiedad que su administrador único es el señor X. S. R.

Fundamentos de Derecho:

I.–El Principio de calificación registral del art. 18 y 19 LH y 99 y ss Rto H cuyo tenor dispone que 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.

II.–En relación con el caso concreto:

Con carácter general, podemos señalar que inmatricular una finca es la operación registral en virtud de la cual una finca accede por primera vez al Registro, nace a la vida registral, para que a partir de ese momento puedan sobre la misma, inscribirse los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre la misma.

La inmatriculación implica por tanto una doble operación: la apertura de registro particular de la finca que se inmatricula (art. 243 de la Ley Hipotecaria) y la extensión de la primera inscripción de su dominio (art. 198 de la Ley Hipotecaria).

Como instrumento auxiliar del Registro de la Propiedad se utiliza en la actualidad el Catastro y ello se hace a través de una doble vía: Por un lado, se añade la consignación de la referencia catastral y por otro lado se exige para inmatricular una finca que se incorpore o acompañe al título una certificación catastral comprensiva de la descripción y plano de la finca en forma coincidente totalmente con la descripción contenida en el título.

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 la DGSJFP sirva a título de ejemplo la resolución de 8 de mayo de 2019, 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... Téngase en cuenta 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. Debe considerarse, además, que 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... 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 fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión.

En el presente supuesto hay serios indicios de que la finca cuya inmatriculación se solicita forma parte de la registral 103 de Montmell al ser ésta la finca matriz de la que se han ido segregando todas las parcelas de la urbanización “(...)” tales como las registrales 4.010 y 4.076 colindantes con la finca objeto de estudio.

Acuerdo:

En su virtud, resuelvo suspender la inscripción solicitada por la concurrencia del defecto o defectos mencionados.

Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados.

Notifíquese al interesado y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles.

Este acuerdo de calificación negativa podrá (...)

Se firma la siguiente en El Vendrell, a diecinueve de abril del año dos mil veintitrés La Registradora: María Merced Rovira Garbayo».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Josefina Quintanilla Montero, notaria de Benidorm, interpuso recurso el día 8 de mayo de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«A) Hechos.–

Nota de calificación.–Los documentos fueron calificados con las notas que se adjuntan.

“En el presente supuesto hay serios indicios de que la finca cuya inmatriculación se solicita forma parte de la registral 103 de Montmell al ser ésta la finca matriz de la que se han ido segregando todas las parcelas de la urbanización ‘(...)’ tales como las registrales 4.010 y 4.076 colindantes con la finca objeto de estudio.”

A propósito de los argumentos invocados cabe realizar la siguiente contra-argumentación:

– Teniendo en cuenta los datos aportados por las mentadas notas de calificación, se han solicitado las oportunas notas simples de cada una de las fincas que se indican como colindantes (4010 y 4076). Ambas notas simples indican también las referencias catastrales de las respectivas fincas.

– Cotejando por tanto el contenido de la nota simple con el plano catastral, resulta que efectivamente la colindante con la de Don J. M. G., cuya inmatriculación se pretende, es la 4010 (siendo su título adquisitivo una segregación de veintiséis de febrero de dos mil nueve). La registral 4076 no es por tanto colindante (...)

– Centrándonos por tanto en la parcela objeto de mis escrituras y en la 4010, consideramos que deben tenerse en cuenta los siguientes argumentos que podrían posibilitar la inmatriculación de la primera o al menos aclarar el título adquisitivo real de dicha finca respecto al señor Don J. M. G.:

– Está dada en Catastro, con su descripción actual, a nombre de Don J. M. G. desde muchos años antes al título adquisitivo de la Sociedad Armengol Salvado S.L. (...)

– Sorprende igualmente, en relación a la descripción que aparece en la nota simple de la finca 4010, que se relacione como titular de la parcela colindante, a la derecha entrando, al propio J. M. G. (segregación como hemos dicho de febrero de 2009) cuando lo lógico hubiera sido, por ejemplo, identificar como “resto de finca matriz”; y a mayor abundamiento, en la descripción registral de la finca 4076 (título de junio de 2009) se alude, en el lindero fondo, a la parcela treinta y tres, o resto de finca de la que se segrega, cuando la de Don J. M. G. consta identificada desde febrero de 2009 con la parcela 1 del polígono XV de la Urbanización “(...)”. Por lo demás, el resto de linderos de la parcela 4010 coinciden con los que siguen resultando de Catastro a día de hoy.

– A la vista de los argumentos que anteceden, la cuestión que se suscita es la siguiente: ¿no es acaso posible que la parcela de Don J. M. G. le fuera adjudicada por parcelación urbanística años antes de las segregaciones formalizadas por Armengol Salvado SL, referidas éstas por tanto a otra parcela procedente del plan de parcelación y distinta de la de Don J. M. G.?

C[sic] Solicitud.–Y solicita a V.E. admita este recurso, y disponga, si procede, la revocación o aclaración de la calificación y, la inscripción, en su caso, de la escritura calificada en el Registro».

IV

Mediante escrito, de fecha 19 de mayo de 2023, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

En dicho informe, entre otros extremos, hizo constar los siguientes datos registrales:

a) Que la finca 4.010 sí es colindante con la que se pretende inmatricular, y en cambio, la finca 4.076 sólo está cercana, enfrente de la finca cuya inmatriculación se pretende, al otro lado de la calle. Y que ambas fincas «se mencionan a título de ejemplo porque todas las fincas registrales localizadas en la misma calle tienen la misma procedencia (registrales 4014, 4013, 4012, 4011, 4083 y 4084)». Proceden todas de la finca matriz 103.

b) Que la mayoría de las fincas de la misma urbanización «se han inscrito mediante elevación a público de los contratos privados de segregación y venta o bien acudiendo al procedimiento de reanudación del tracto sucesivo pero no por vía de inmatriculación».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 198 y 205 de la Ley Hipotecaria.

1. La registradora suspende la inmatriculación de una finca ubicada en una determinada urbanización porque «hay serios indicios de que la finca cuya inmatriculación se solicita forma parte de la registral 103 de Montmell al ser ésta la finca matriz de la que se han ido segregando todas las parcelas de la urbanización “(...)” tales como las registrales 4.010 y 4.076 colindantes con la finca objeto de estudio».

La notaria autorizante recurre cuestionando tales indicios, y formulando otras posibilidades hipotéticas, en los términos en que han quedado transcritos.

La registradora en su informe señala que la finca 4.010 sí es colindante con la que se pretende inmatricular (como reconoce la propia notaria recurrente), y en cambio, la finca 4.076 sólo está cercana, enfrente de la finca cuya inmatriculación se pretende, al otro lado de la calle. Y que ambas fincas se mencionan a título de ejemplo porque todas las fincas registrales localizadas en la misma calle (registrales 4.011, 4.012, 4.013, 4.014, 4.083 y 4084) proceden de la misma finca matriz 103. Y que la mayoría de las fincas de la misma urbanización se han inscrito por segregación y venta de porciones de dicha matriz, o bien acudiendo al procedimiento de reanudación del tracto sucesivo, pero no por vía de inmatriculación.

2. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria claramente expresa que para que proceda la inmatriculación de una nueva finca «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».

En el presente caso, la registradora sí que tiene, expresa y motiva dudas fundadas acerca de que la porción de suelo que se pretende inmatricular ahora ya consta inmatriculada como parte de la finca 103, que es la finca matriz de la que se han ido segregando las distintas parcelas de la misma urbanización, e incluso de la misma calle, donde dice estar la finca a inmatricular.

Registralmente se constata, por ejemplo, que la finca 4.010 es colindante con la que se pretende inmatricular, y que la finca 4.076 está muy próxima (al otro lado de la calle) a esta última. Y que existen numerosas otras fincas registrales situadas en la misma calle que la que se pretende inmatricular, y todas ellas han surgido registralmente, no por vía de inmatriculación, sino por vía de segregación de la misma finca matriz 103.

Por otra parte, de la información gráfica aportada por la propia notaria recurrente, se aprecia lo siguiente: (...)

Por tanto, nos encontramos ante parcelas de una misma urbanización, con un mismo acceso ordenado, a través de viales comunes, por lo que es difícilmente creíble que si varias de las parcelas de la misma urbanización, ya sean estrictamente colindantes, o circundantes en los alrededores, proceden por segregación de una misma matriz, vaya a ser una excepción a esa regla general precisamente la finca cuya inmatriculación ahora se pretende.

Por tanto, los indicios de que la finca que ahora se pretende inmatricular en realidad también procede por segregación no formalizada de la misma finca matriz que las fincas circundantes y ubicadas en la misma calle, son altamente fundados, y, en consecuencia, procede confirmar la nota de calificación registral negativa aquí recurrida.

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, 6 de julio de 2023. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.