

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1584** *Resolución de 23 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Badajoz n.º 1, por la que deniega la inmatriculación de una finca expropiada.*

En el recurso interpuesto por don José Martínez Jiménez, en calidad de presidente y en nombre y representación de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Badajoz número 1, don Luis José Moreno Camacho, por la que deniega la inmatriculación de una finca expropiada.

Hechos

I

Don José Martínez Jiménez, presidente de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, expidió, con fecha 21 de septiembre de 2017, certificación administrativa a los efectos de obtener la inmatriculación conforme al artículo 206 de la Ley Hipotecaria a favor del Estado-Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, de una finca rústica situada en el término municipal de Pueblonuevo del Guadiana, polígono 680, parcela 404, con una superficie de 1.680 metros cuadrados, con referencia catastral 06167A680004040000QK, correspondiente a terrenos adquiridos por expropiación forzosa con fecha 10 de julio de 1959, y sobre la cual finca existe una determinada edificación.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Badajoz número 1 el día 26 de septiembre de 2017, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento se suspende la inscripción en él pretendida por haberse observado el/los siguiente/s defecto/s, considerado/s subsanable/s: 1.–Resultando que la finca que ahora se pretende inmatricular a favor de la Confederación Hidrográfica del Guadiana –parcela 404 del Polígono 680– de Pueblonuevo del Guadiana, de la que se afirma, haberla adquirido por expropiación en el año 1.959, es la misma que se pretendió segregar –también conforme al artículo 206 de la Ley Hipotecaria– en el año 2011 de la finca registral 24.124, la cual se encuentra inscrita a favor de don J. M. N. V. y doña E. V. V. e hipotecada a favor de la Caja Rural de Extremadura, Sociedad Cooperativa de Crédito, según su inscripción 2.^a, se deniega la inmatriculación al coincidir además la descripción en algunos detalles con la de indicada finca registral 24.124, respecto de la cual, la Comunidad Autónoma de Extremadura promovió en el año 2016 expediente para la subsanación de la doble inmatriculación de dicha finca y la registral 38.862 inscrita a favor la Comunidad Autónoma de Extremadura, por título de adjudicación en concentración parcelaria, con la que, por tanto, también podría coincidir. Expediente que concluyó por la oposición de los titulares de indicada finca registral 24.124, según consta al margen de ambas. Artículo 206 Ley Hipotecaria, 306 Reglamento Hipotecario y demás preceptos concordantes. Conforme al artículo 206.2 de la Ley Hipotecaria se expide certificación literal de ambas fincas registrales 24.124 y 38.862 para remitir a la Confederación Hidrográfica del Guadiana, junto con esta calificación negativa. Contra la presente calificación (...) Badajoz, a diez de octubre de dos mil diecisiete.–El registrador de la Propiedad (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Martínez Jiménez, en calidad de presidente y en nombre y representación de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, interpuso recurso el día 7 de noviembre de 2017 mediante escrito en el que, resumidamente, alega lo siguiente: «(...) Hechos Primero.–(...) Tercero.–(...) que, efectivamente, con fecha 30.05.2011 se instó ante el Registro de la Propiedad núm. Uno, de Badajoz, (Entrada n.º 1956, de 2011, Asiento n.º 1373, Diario 66) la inmatriculación de los citados terrenos. Cuatro.–Con fecha 15.06.2011, se emitió calificación negativa por el Sr. Registrador del citado Registro en la que se indicaba: Uno. (...) Tres: Realizada una búsqueda exhaustiva en los Archivos del Registro, resulta que a nombre de don J. M. N. V., consta inscrita en la demarcación de este Registro la siguiente finca que paso a describir: «Rústica: Terreno dedicado a regadío, al sitio de (...), término de Badajoz; cabe dos hectáreas y cincuenta áreas y linda: Norte, Canal (...); Sur, finca de J. N. V.; Este, camino o pista de servicio de la acequia (...); y Oeste, parcela de (...) de A. R. Es la finca número 24.124 de este Registro, obrante al Libro 404, folio 213, Tomo 1.888. Cuatro: Que consultada la Base Gráfica de Catastro, resulta que la Parcela 302 del Polígono 680 en término de Pueblonuevo del Guadiana (Badajoz), aparece a nombre de indicado Señor Don J. M. N. V., resultando del Catastro con una superficie inferior a la que resulta del Registro, ya que según Catastro tiene una superficie de 13.870 metros cuadrados. Cinco: Que expresada finca que se trata de inmatricular (que tiene una superficie de 0.1680 hectáreas) linda por tres linderos, en concreto, al Sur, al Este y al Oeste con la finca del polígono 680 parcela 302, lo que induce a pensar a que dicha finca que se trata de inmatricular procede de la registral número 24.124 de este Registro y no sólo por la circunstancia de los linderos antes expresado, sino también porque si sumamos los 13.870 metros cuadrados que según Catastro mide esa parcela 302 del Polígono 680 a los 1680 metros cuadrados que se tratan de inmatricular (que es la parcela 404 del Polígono 680). la cabida resultante de indicada suma se encuentra comprendida dentro de la cabida de la finca registral número 24.124, que mide dos hectáreas y cincuenta áreas (25.000 metros cuadrados), y que se encuentra inscrita en este Registro al Libro 404, folio 213, Tomo 1.888. Seis: La finca que se trata de inmatricular, como antes se ha apuntado, se identifica en parte con la registral número 24.124 de este Registro y que se encuentra inscrita en este Registro favor de don J. M. N. V., siendo por tanto un titular diferente al de la finca que se trata de inmatricular a favor del Estado-Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino-Confederación Hidrográfica del Guadiana (artículo 20 de la Ley Hipotecaria «principio de tracto sucesivo»). (...) Quinto.–Iniciado un procedimiento de segregación del terrenos expropiado, con fecha 22/01/2015, se nos remite escrito de D. J. M. N. V. Asunto: Inscripción registral parcela 404, polígono 680 y vivienda n.º 10 (...) en el término municipal de Pueblonuevo del Guadiana. Por la presente, el matrimonio conformado por J. M. N. V. (...) y E. V. V. (...) exponemos que somos propietarios de la parcela 302 del polígono 680 del término municipal de Pueblonuevo del Guadiana cuya referencia catastral es 06167A680003020000QL, la cual conforma los linderos Sur, Este y Oeste de la finca de la parcela 404 del polígono 680 y de la vivienda que sobre ella se sitúa. Del mismo modo manifestamos, que no formulamos oposición alguna a la inscripción registral de la parcela 404 del polígono 680 y su vivienda en favor de Confederación Hidrográfica del Guadiana. Por último, queremos hacer constar que nunca tuvimos intención y nunca consideramos la finca como propiedad nuestra, todo fue motivado por un error en la descripción de nuestra finca a la hora de realizar las escrituras de compraventa. Así como escrito de la Caja Rural de Extremadura, de fecha 11.12.2014, por el que se pone de manifiesto que: (...) manifestamos por medio del presente y una vez estudiada toda la documentación aportada por ustedes, la no oposición para que se lleven a cabo los trámites de segregación y reanudación del tracto sucesivo interrumpido en relación a la finca y vivienda que figuran identificadas en catastro con referencias catastrales 06167680004040000QK y 06167a680004040001WL. Así mismo señalamos en calidad de acreedores hipotecarios de la Finca Registral 21.124 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Badajoz, nuestra conformidad con el hecho de que los efectos de dicha carga no sean trasladables a las

referencias catastrales anteriormente descritas (...) Fundamentos de Derecho (...) Es indudable que la finca catastral cuya inmatriculación se insta, no se encuentra previamente inscrita en el Registro de la Propiedad, ni puede considerarse, ni en todo ni en parte incluida en la finca registral 24.124. En primer lugar, porque la finca registral 24.124 no tiene asignado ninguna referencia catastral inscrita en el Registro de la Propiedad, tal y como exige el art. 9 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 13/2015, por lo que las manifestaciones del Registrador no dejan de ser meras conjeturas (...) Y en segundo lugar, por las propias manifestaciones del propietario de la finca registral 24.124, D. J. M. N. V., en su escrito de fecha 22.01.2015 (...) que no formulamos oposición alguna a la inscripción registral de la parcela 404 del polígono 680 y su vivienda en favor de Confederación Hidrográfica del Guadiana. Por último queremos hacer constar que nunca tuvimos intención y nunca consideramos la finca como propiedad nuestra, todo fue motivado por un error en la descripción de nuestra finca a la hora de realizar las escrituras de compraventa». Y concluye su recurso solicitando la revocación de la nota de calificación recurrida.

IV

Mediante escrito, de fecha 9 de noviembre de 2017, el registrador se ratificó en su calificación negativa, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo notar que «en el recurso se incorporan y alude a documentos distintos de los calificados que, no obstante, no alterarían la calificación».

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 204 y 206 de la Ley Hipotecaria.

1. En el presente expediente se pretende la inmatriculación de una finca a favor de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, por aplicación del artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

En el año 1959 se expropia una determinada porción de terreno de 1.680 metros cuadrados de superficie. En el año 2011, la administración expropiante, esto es, la Confederación Hidrográfica del Guadiana, intentó inmatricular su favor dicha porción de terreno, coincidente con la parcela 404 del polígono 680 del término municipal de Pueblonuevo del Guadiana, provincia de Badajoz, mediante certificación administrativa expedida conforme al artículo 206 de la Ley Hipotecaria, pero tal pretensión fue denegada por nota de calificación registral del año 2011 que detallaba los motivos por los que el registrador apreciaba que la finca que se pretendía inmatricular se identifica en parte con la registral número 24.124, con un determinado titular registral de dominio y una hipoteca vigente.

Ante esa negativa, la Confederación Hidrográfica del Guadiana inició procedimiento de segregación del terreno expropiado en el curso del cual recibió sendos escritos de los titulares de dominio y del titular de la hipoteca sobre la finca 24.124 manifestando su no oposición a la pretendida inscripción de la parcela 404 del polígono 680. Los titulares del dominio aclaraban que «nunca tuvimos intención y nunca consideramos [esa parcela] como propiedad nuestra, todo fue motivado por un error en la descripción de nuestra finca a la hora de realizar las escrituras de compraventa». Y la entidad titular de la hipoteca manifestó «la no oposición para que se lleven a cabo los trámites de segregación y reanudación del tracto sucesivo interrumpido en relación a la finca y vivienda que figuran identificadas en catastro con referencias catastrales 06167680004040000QK y 06167A680004040001WL. Así mismo señalamos en calidad de acreedores hipotecarios de la Finca Registral 24.124 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Badajoz, nuestra conformidad con el hecho de que los efectos de dicha carga no sean trasladables a las referencias catastrales anteriormente descritas».

Ahora, en el año 2017 se vuelve a presentar en el Registro de la Propiedad certificación administrativa conforme al artículo 206 de la Ley Hipotecaria para inmatricular esa parcela

404 del polígono 680, con la edificación en ella enclavada, y el registrador vuelve a denegar la inmatriculación por apreciar, de nuevo, que existen indicios fundados de que dicha parcela forma parte de la finca registral 24.124.

El presidente de la Confederación Hidrográfica del Guadiana recurre dicha nota de calificación reseñando los antecedentes del caso y alegando que se trata de meras conjeturas del registrador, ya que la finca 24.124 no tiene inscrita referencia catastral alguna, y que existe en el expediente tramitado en el año 2015 el referido escrito de los titulares registrales de dicha finca manifestando su no oposición.

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 el presente caso, la nota de calificación del año 2017, ahora recurrida, y que en cumplimiento del referido precepto acompaña certificación registral de la finca en cuestión, es bastante escueta, pues no detalla los motivos por los que el registrador aprecia que la porción que se pretende inmatricular es parte de la finca registral 24.124, si bien tales motivos constan en una anterior nota de calificación del año 2011 y son perfectamente conocidos por el recurrente, que los cita y transcribe en su escrito de recurso.

3. Conforme a tal motivación, no puede compartirse la apreciación del recurrente de que se trata de «meras conjeturas» del registrador sobre una finca cuya referencia catastral no consta en el Registro, sino que, por el contrario, responden a una investigación minuciosa y a indicios muy sólidos y bien fundamentados, que pueden ahora sistematizarse y resumirse en los siguientes:

- Por linderos fijos: tanto la porción a inmatricular como la finca 24.124 tienen ambas el mismo lindero fijo por el norte, que es el Canal.
- Por linderos relativos: según datos catastrales, la porción a inmatricular, que es la parcela 404, está rodeada por el este, sur y norte, por la parcela 302 cuyos titulares catastrales son los mismos que los de la finca registral 24.124.
- Por superficies: la parcela 404 a inmatricular mide 1.680 metros cuadrados y la parcela 302 que la rodea por el este, sur y norte, mide 13.870, lo cual suma 15.550 metros cuadrados, que es una cifra no demasiado distante de la superficie de la finca registral 24.124, que es de 25.000 metros cuadrados.

Y tales indicios, que apuntan a pensar razonablemente que la porción a inmatricular es en realidad una parte a segregarse por el centro-norte de la finca registral 24.124, se ven muy reforzados a la vista de los datos que aporta el propio recurrente en su escrito de recurso, como se expresa a continuación:

- Por los propios actos de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, cuando manifiesta que ante la calificación registral negativa del año 2011 inicia en el año 2015 un expediente que denomina «de segregación del terreno expropiado» y en el que cita precisamente a los titulares registrales de dominio y cargas de la finca 24.124.

– Por el escrito de contestación de los titulares registrales del dominio de dicha finca 24.124, en el que no se oponen a la inscripción de la parcela 404, porque, dicen que nunca la consideraron propiedad suya, sino que «todo fue motivado por un error en la descripción de nuestra finca a la hora de realizar las escrituras de compraventa», todo lo cual induce a pensar que esa parcela 404 es una porción expropiada que se debió segregarse, pero nunca se segregó ni descontó formalmente, ni en los títulos ni en el Registro, de la finca registral 24.124.

– Por el escrito de contestación del titular de la hipoteca sobre la finca registral 24.124, en el que muestra su «no oposición para que se lleven a cabo los trámites de segregación y reanudación del tracto sucesivo interrumpido en relación a la finca y vivienda que figuran identificadas en catastro con referencias catastrales 06167680004040000QK y 06167A680004040001WL» y manifiesta su «conformidad con el hecho de que los efectos de dicha carga no sean trasladables a las referencias catastrales anteriormente descritas».

Todo lo cual, de nuevo, induce razonablemente a pensar que esa parcela 404 es una porción expropiada que se debió segregarse, pero nunca se segregó formalmente, de la finca registral 24.124, hipótesis cuya verosimilitud se acrecienta aún más cuando se tiene en cuenta que en la época en que se produjo la expropiación, año 1959, era muy frecuente, y todavía hoy, desafortunadamente, lo sigue siendo en gran medida, que la Administración expropiante no inscribiera debidamente en el Registro de la Propiedad los bienes adquiridos por expropiación, ni siquiera cuando tales bienes eran porciones de fincas ya inmatriculadas.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 23 de enero de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.