

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8988 *Resolución de 9 de mayo 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 Cáceres n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un acta de expediente de dominio para la inmatriculación de finca acompañada de un acta de manifestaciones y declaración de notoriedad.*

En el recurso interpuesto por don J. L. S. G. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cáceres número 2, doña Ana Isabel Baltar Martín, por la que se suspende la inscripción de un acta de expediente de dominio para la inmatriculación de finca acompañada de un acta de manifestaciones y declaración de notoriedad.

Hechos

I

Mediante expediente de dominio notarial autorizado el día 11 de agosto de 2021 por el notario de Arroyo de la Luz, don Andrés María Sánchez Galainena, con el número 2.148 de protocolo, se solicitó la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad de Cáceres número 2. Fue objeto de calificación por parte de la registradora de la Propiedad por existir dudas fundadas de que dicha finca coincidiera parcialmente con la finca registral número 4.841. Para subsanar dicha escritura, se autorizó, el día 26 de noviembre de 2021, por el reseñado notario, acta de manifestaciones de varios testigos y certificación de Ayuntamiento.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Cáceres número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 6685 Diario: 184 Asiento: 1412
Autorizante: Don Andrés María Sánchez Galainena
Fecha del documento: 11/08/2021
Número de protocolo: 2148/2021

Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento presentado por don J. L. S. G. M., que motivó el Asiento de referencia (Artículos 3, 18, 19 bis y 323 LH).

Hechos

I

El documento que consta del encabezamiento, fue presentado en este Registro con los datos que resultan del mismo.

II

Con esta fecha y en relación a las cláusulas o estipulaciones de dicho documento que resultan afectadas por la calificación, en los términos que se reflejan en los

fundamentos de Derecho siguientes y que en este lugar se dan por reproducidas en evitación de repeticiones, recayó el siguiente acuerdo:

Fundamentos de Derecho

Se acompaña al precedente documento, acta de manifestaciones y declaración de notoriedad autorizada por el Notario de Arroyo de la Luz, Don Andrés María Sánchez Galainena, el día veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, bajo el número 3224 de su protocolo, en la que se declara que “las parcelas 235 y 236 del polígono 21, por su descripción, ubicación y linderos, no se corresponde con la totalidad o parte de la finca registral número 4841 de Arroyo de la Luz”, si bien con lo aportado no se subsanan los defectos consignados en la anterior nota de calificación pues sigue habiendo dudas fundadas de que se trate de la misma finca.

En la certificación registral expedida el día dos de Septiembre de dos mil veintiuno y en la nota de calificación de cinco de noviembre de dos mil veintiuno, se hizo constar que, habiéndose consultado la Base de Datos de este Registro, Don J. L. S. G. M. y Doña P. D. G. C. figuran como titulares registrales de una participación consistente en dos terceras partes indivisas de la finca registral número 4841, Idufir 10015000141100, al folio 195 del libro 222 de Arroyo de la Luz, Tomo 1824 general del archivo, inscrita con la siguiente descripción: “Rústica: Viña en las del Pago y sitio de (...), en Arroyo de la Luz, que tiene una superficie de una fanega de marco real o sesenta y cuatro áreas y cuarenta centiáreas. Linda: Saliente, P. M. T.; Mediodía, Viña de A. H. C.; Poniente, con vereda pública (...) y Norte, con tierra de A. B. B.”. La otra tercera parte indivisa de dicha finca figura inscrita en cuanto al usufructo a favor de Doña B. B. P. y en cuanto a la nuda propiedad a favor de Doña F. C. B., quienes, consultada la Sede Electrónica del Catastro figuran como titulares de la parcela 235 del polígono 21, colindante de la finca que se pretende inmatricular, Referencia catastral: 10022A021002350000WU que tiene una superficie de 2473 metros cuadrados.

Teniendo en cuenta que dos terceras partes de la finca registral número 4841 equivaldría a 4293 metros cuadrados aproximadamente (la finca que ahora se pretende inmatricular tiene una superficie de 4242 metros cuadrados) y una tercera parte equivaldría a 2147 metros cuadrados aproximadamente y la parcela 235 del polígono 21 anteriormente mencionada arroja una superficie de 2473 metros cuadrados, y que ambas descripciones tienen linderos similares, existen dudas sobre la posibilidad de que ambas fincas sean la misma, por lo que será necesario aportar certificación del Ayuntamiento de Arroyo de la Luz, que acredita que la finca que se pretende inmatricular no se trata de la misma o parte de la registral número 4841, en forma que no deje dudas sobre la identidad de la misma y evitar incurrir en un caso de doble inmatriculación (Artículos 203 y 208 de la Ley Hipotecaria y 437 del Reglamento Hipotecario).

Se acompaña certificación expedida el día veinticuatro de Septiembre de dos mil veintiuno por la Secretaria del Ayuntamiento de Arroyo de la Luz, Doña M. P. R. A., con el Visto Bueno del Alcalde, Don Carlos Caro Domínguez, firmada electrónicamente, por ambos, el día veinticuatro de Septiembre de dos mil veintiuno en la que se figura que al Ayuntamiento no le consta que la parcela 236 del polígono 21 se corresponda con la finca registral número 4841 de ese término. De conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria “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”, y el certificado que se acompaña no lo deja claro.

Además se hace constar que en la Base de Datos de este Registro figura que el Sitio de (...) es la misma situación.

En cuanto a la descripción no puede coincidir plenamente con la que ahora están realizando (es la adaptada a la catastral con el propósito de la inmatriculación).

Como consecuencia de todo lo expuesto, y teniendo en cuenta el acta aportada, siguen existiendo dudas sobre la posibilidad de que la finca que contiene el precedente documento sea parte de la registral número 4841, no practicándose operación alguna al

poder estar encubriéndose negocios traslativos u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, por lo que si se trata de la misma o parte de ella, se deberá aportar el correspondiente título de división o segregación y extinción de comunidad para proceder a su inscripción, y evitar incurrir en una caso de doble inmatriculación (Artículos 20, 203 y 208 de la Ley Hipotecaria y 437 del Reglamento Hipotecario).”.

Acuerdo

Se mantiene la suspensión de la inscripción del documento presentado en virtud de los fundamentos de Derecho antes expresados.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Isabel Baltar Martín registrador/a de Registro Propiedad de Cáceres 2 a día tres de febrero del dos mil veintidós».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. S. G. M. interpuso recurso el día 10 de febrero de 2022 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«- Que con fecha 23 de Junio de 2.021, a nuestra instancia, el Notario de Arroyo de la Luz, Don Andrés-María Sánchez Galainena, solicitó en el citado Registro de la Propiedad información registral sobre la finca rústica, en (...), identificada como parcela número 236 del Polígono 21, del término de Arroyo de la Luz, con la descripción que figura en los documentos públicos que luego se relacionarán. A dicha petición, con fecha 24 de Junio de 2.021, se contestó desde el Registro n.º 2 de Cáceres haciéndose constar que no figuraba inscrita en ese Registro de la Propiedad.

- Que con fecha 29 de Junio de 2.021, sobre la base de la citada información registral de que la finca no figuraba inscrita, se procedió a extinguir la comunidad entre sus dos titulares, Don J. L. S. G. M. y Doña E. M. S. D., en virtud de escritura otorgada en Arroyo de la Luz, ante Don Andrés-María Sánchez Galainena, bajo el número 1.746 de protocolo, adjudicándose la finca al aquí exponente, en pleno dominio y con carácter privativo.

- Que con fecha 29 de Julio de 2.021, ante el mismo Notario, bajo el número 2005 de protocolo, aporté al matrimonio con mi esposa, Doña P. D. G., la finca de referencia.

- Que posteriormente, con fecha 5 de Agosto de 2.021, mi esposa y yo requerimos al Notario de Arroyo de la Luz, Don Andrés-María Sánchez Galainena, con el número 2085 de protocolo, para promover expediente de dominio para inmatriculación de la finca aportada, que fue incorporado al acta de expediente de dominio por el autorizado el día 11 de Agosto de 2.021, bajo el número 2.148 de protocolo, en base al cual se solicitó al Registro de la Propiedad número 2, mediante copia telemática, la certificación prevista en la regla 3.ª del Artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

- Que dicha calificación fue remitida al Notario autorizante, con fecha 2 de Septiembre de 2021, haciéndose constar en ella que la finca cuya inmatriculación se pretendía no figuraba inscrita en ese Registro; advirtiéndose no obstante que, consultada la base de datos del Registro de la Propiedad, los citados promotores figuraban como titulares de una participación consistente en dos terceras partes indivisas de la finca registral número 4.841, en término de Arroyo de la Luz, con la descripción que figura en la certificación que obra en el acta de referencia; y que no es coincidente con la que se pretendía inmatricular.

- La Sra. Registradora de la Propiedad indicó en la citada advertencia que sería necesario aportar certificación del Ayuntamiento de Arroyo de la Luz, acreditativa de que la finca que se pretende inmatricular no se trata de la misma o parte de la registral número 4.841, de forma que no deje dudas sobre la posible identidad de la misma, para evitar incurrir en un caso de doble inmatriculación.

– Inmediatamente se solicitó en el Ayuntamiento de Arroyo de la Luz tal extremo, a lo cual este respondió mediante certificación de fecha 24 de Septiembre de 2.021, expedida por la Sra. Secretaria, con el Visto Bueno del Sr. Alcalde-Presidente, donde se hizo constar, de forma concreta y concisa, que en virtud de los documentos aportados (nota simple informativa y certificado catastral) la parcela 236 del Polígono 21 no consta en los Archivos municipales que se corresponda en todo o en parte con la registral número 4.841.

– Con fecha 22 de Octubre de 2.021, finalizada el Acta de Notoriedad por el Notario de Arroyo de la Luz, con su correspondiente juicio de notoriedad, fue presentada en el Registro de la Propiedad número 2 de Cáceres, entrada número 6685, Diario 184, Asiento 1.412, para su calificación e inscripción correspondiente. Sin embargo, la titular del Registro suspendió la inscripción, por considerar que el certificado municipal antes citado no dejaba claro que la finca cuya inscripción se solicitaba no se tratara de parte o la totalidad de la finca registral número 4.841.

– Nuevamente, con fecha 26 de Noviembre de 2.021, los promotores del expediente, junto con sus linderos Doña F. C. B. y los hermanos Don J. y Don J. S. P., instaron al Notario de Arroyo de la Luz, Don Andrés-María Sánchez Galainena, bajo el número 3.224 de protocolo, para recoger en acta de manifestaciones y con juicio de declaración de notoriedad, si las parcelas catastrales números 235 y 236 del Polígono 21, por su descripción, ubicación y linderos, se corresponden con la totalidad o parte de la finca registral número 4.841. Pues bien, resultaron acreditadas en base a las pruebas, tanto documentales como testificales que en la misma detalladamente se relacionan, que se trata de fincas distintas, hecho que se hizo constar conforme a lo dispuesto en el artículo 209 del Reglamento Notarial, sobre la comprobación y fijación de hechos notorios sobre los cuales pueden ser fundados y declarados derechos y legitimadas situaciones personales o patrimoniales con transcendencia jurídica.

– Dicho documento fue presentado en el Registro de la Propiedad número 2, de Cáceres. A pesar de los nuevos elementos de prueba aportados, dicho Registro mantuvo la suspensión de la inscripción, por acuerdo fechado en 3 de febrero de 2.022.

Por consiguiente, y sobre la base de las circunstancias y pruebas referidas (las cuales han sido solicitadas por la propia Sra. Registradora de la Propiedad en la primera calificación, y aportadas durante el procedimiento), considerando que ha quedado suficientemente acreditado que la finca cuya inscripción se solicita se trata de finca distinta de la registral 4.841, tal como se refleja en la certificación municipal y como resulta del acta de manifestaciones y notoriedad en la que han comparecido los propietarios colindantes con la finca de referencia; por todo lo cual, y ante la situación de bloqueo registral».

IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el 23 de febrero de 2022 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 9 y 254.5 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 26 de octubre de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero de 2006, 5 de diciembre de 2011, 30 de enero, 3 y 10 de octubre y 27 de noviembre de 2014, 5 de marzo, 17 de julio y 28 de agosto de 2015, 7 de enero de 2016, 3 de abril de 2018 y 9 de enero de 2020, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto de 2020.

1. Se discute en este expediente si es o no inscribible un acta de expediente de dominio para la inmatriculación de finca acompañada de un acta de manifestaciones y declaración de notoriedad.

La registradora suspende la inscripción por tener dudas sobre la posibilidad de que la finca que contiene el precedente documento sea parte de la registral número 4.841, no practicándose operación alguna al poder estar encubriéndose negocios traslativos u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, por lo que si se trata de la misma o parte de ella, se deberá aportar el correspondiente título de división o segregación y extinción de comunidad para proceder a su inscripción, y evitar incurrir en una caso de doble inmatriculación (artículos 20, 203 y 208 de la Ley Hipotecaria y 437 del Reglamento Hipotecario).

El recurrente opone que ha quedado suficientemente acreditado que la finca cuya inscripción se solicita se trata de finca distinta de la registral 4.841, tal como se refleja en la certificación municipal y como resulta del acta de manifestaciones y notoriedad en la que han comparecido los propietarios colindantes con la finca de referencia.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, incluso anterior a la actual redacción del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, conforme a la cual 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. Por tanto, no sería procedente, si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, pretender plantearlas una vez concluida la tramitación del procedimiento.

Asimismo, también ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones de 27 de junio de 2016 o 20 de junio de 2018) que la manifestación de dudas de identidad no siempre justifica la suspensión del procedimiento, ya que pueden practicarse las diligencias oportunas para disipar tales dudas.

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 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.

A pesar de esta previsión de archivo del expediente para los casos en que se albergan dudas por 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).

Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme a la regla sexta del artículo 203.1, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar nuevas dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

Esta forma de proceder resulta, además, de la regla sexta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone que «cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes».

Entre esos interesados, además de aquéllos señalados en la regla quinta del mismo precepto, debemos incluir también al promotor del expediente. De entre las posibles alegaciones a realizar, la citada regla sexta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria no sólo recoge la eventual oposición de cualquiera de los interesados, sino que ante la ausencia de oposición, el precepto continúa diciendo que «levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de

ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada».

Esta acta, recogiendo en su caso la documentación aportada por los interesados con el intento de despejar las dudas advertidas por el registrador en el momento de expedición de la certificación, será objeto de calificación, dando lugar a la inscripción o, en su caso, conversión de la anotación en inscripción definitiva, si las dudas se han solventado, o a la suspensión de la inscripción, en caso contrario.

En el caso que nos ocupa, la registradora expidió la certificación el 2 de septiembre de 2021 en respuesta a la solicitud formulada por el notario en el expediente y en dicha certificación se advirtió la posible coincidencia con otra finca inscrita y los motivos que llevan a dicha conclusión, que se exponen con detalle en la calificación que ahora se recurre.

3. Centrándonos en la justificación de las dudas de identidad, 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 (vid. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el presente caso, las dudas de identidad que expone la registradora se fundamentan, esencialmente, en que don J. L. S. G. M. y doña P. D. G. C., quienes solicitan la inmatriculación, figuran como titulares registrales de una participación consistente en dos terceras partes indivisas de la finca registral número 4.841, y la otra tercera parte indivisa de dicha finca figura inscrita en cuanto al usufructo a favor de doña B. B. P. y, en cuanto a la nuda propiedad, a favor de doña F. C. B., quienes, consultada la Sede Electrónica del Catastro, figuran como titulares de la parcela 235 del polígono 21, colindante de la finca que se pretende inmatricular, que tiene una superficie de 2.473 metros cuadrados. Y teniendo en cuenta que dos terceras partes de la finca registral número 4.841 equivaldría a 4.293 metros cuadrados aproximadamente (la finca que ahora se pretende inmatricular tiene una superficie de 4.242 metros cuadrados) y una tercera parte equivaldría a 2.147 metros cuadrados aproximadamente y la parcela 235 del polígono 21 anteriormente mencionada arroja una superficie de 2473 metros cuadrados, y que ambas descripciones tienen linderos similares, lo que supondría encubrimiento de un negocio de modificación de entidad hipotecaria, todo ello proscrito por la legislación hipotecaria.

Sin embargo, ante tales dudas suscitadas por la registradora, y que se hicieron constar en la certificación registral de inicio del expediente notarial de inmatriculación, consta una certificación expedida por la secretaria del Ayuntamiento de Arroyo de la Luz, doña M. P. R. A., con el visto bueno del alcalde, don Carlos Caro Domínguez, firmada electrónicamente, por ambos, el día 24 de septiembre de 2021 en la que se figura que al Ayuntamiento no le consta que la parcela 236 del polígono 21 se corresponda con la finca registral número 4.841 de ese término.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 9 de mayo de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.