

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9806 *Resolución de 17 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 3, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don F. J. I. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sevilla número 3, don Luis Francisco Monreal Vidal, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 3 de diciembre del 2021 por el notario de Sevilla, don José Javier Muñoz Layos, con el número 3.879 de protocolo número, don J. L. G. F. vendió a don J. A. R. D. y doña J. G. B., quienes adquirieron para su sociedad de ganancial, una finca sita en la villa de Tomares, aún no inscrita. Se acompañaba como título previo la escritura de herencia, de fecha 30 de octubre de 2020, autorizada por el notario de Alcalá del Río, don Antonio García Morales, por la que el vendedor adquirió el pleno dominio de la finca.

II

Presentada dicha escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Luis Francisco Monreal Vidal, registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Sevilla n.º 3, Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Andalucía.

Certifica:

Que en el asiento 2216 del diario 129, consta la presentación de copia autorizada de la escritura otorgada el día 03/12/2021, por el notario de Sevilla, don José Javier Muñoz Layos, protocolo número tres mil ochocientos setenta y nueve, presentada por Don F. J. I. L. a las 11:17 horas del día 16/12/2021.

Que examinados los antecedentes del registro a mi cargo, he calificado el citado documento y he decidido suspender la inscripción solicitada y, conforme al artículo 19 bis, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria, he extendido la siguiente nota de calificación, basada en los correspondientes

Hechos.

Por el precedente documento, se pretende la inscripción de la compraventa de Don J. L. B. F. a Don J. A. R. D. y Doña J. G. B., quienes adquieren para su sociedad de ganancial, en relación a la vivienda unifamiliar en la villa de Tomares, situada en calle (...), que –según el título– se encuentra sin inscribir en el Registro de la Propiedad. Se acompaña título previo de herencia, otorgado en Alcalá del Río el treinta de octubre de dos mil veinte ante el notario Don Antonio García Morales, protocolo número mil ochocientos noventa y cuatro, subsanada mediante diligencia de fecha dieciocho de noviembre de dos mil veinte, en el que el Notario –en su apartado título– dice que la

finca fue adquirida por usucapión o prescripción adquisitiva, al haber poseído la vivienda la causante de forma no interrumpida, a título de dueña, durante más de treinta años.

Fundamentos de Derecho.

Se suspende la inscripción pretendida por el siguiente defecto de carácter subsanable: Existir duda fundada sobre la falta de inmatriculación de la finca que ahora se pretende inscribir.

En el caso que nos ocupa al entrar en la sede electrónica del Catastro se aprecia que las fincas las cuales rodean a la que se pretende inmatricular, procede por segregación de otra de mayor cabida –trozo de terreno situado en Tomares, parte del lote conocido por (...)-, finca registral 496 de dicho término, la cual se encuentra inscrita a los folios 180, 181 y 182, del tomo 1109, libro 11 de Tomares, y por tanto nos lleva a la conclusión de que podría proceder por segregación de dicha finca y estar comprendida en el perímetro de la misma.

Por tanto, no procede la inmatriculación por el procedimiento del doble título previsto en el art. 205 LH, sin perjuicio de que judicialmente se demuestre lo contrario como resulta de la remisión al art. 306 RH, ya que estas dudas se refieren a cuestiones de hecho.

En este sentido el artículo 300 del Reglamento Hipotecario dice que “En caso de existir algún asiento contradictorio de dominio o posesión de finca o de derecho real cuya descripción coincida en algunos detalles con la contenida en el título que se pretenda inscribir, se aplicará lo dispuesto en el artículo 306”, y según este precepto del mismo Reglamento, el Registrador de la Propiedad debe suspender la inmatriculación y el interesado acudir al Juez de Primera Instancia, quien, previa audiencia al titular registral, “dictará auto declarando o no inscribible el documento de que se trate”. Resulta, por tanto, de estos artículos que en caso de duda, el Registrador no debe inscribir. Si la discrepancia con la calificación del Registrador de la Propiedad se limita a tales dudas acerca de la identidad de la finca inscrita con la que se pretende inmatricular, no procede el recurso gubernativo sino resolverlas acudiendo al Juez de Primera Instancia por la vía del artículo 306 del Reglamento Hipotecario, como tiene declarado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en Resoluciones de 7 de marzo de 1994; 4 de mayo de 1998; 24 de abril de 2000; 13 de enero de 2001; 10 de marzo de 2001; 11 de febrero de 2003, 24 de enero de 2006, y 2 de julio de 2013, entre otras.

En consecuencia, salvo que se acredite que la finca cuya inscripción se pretende no forma parte de la registral 496 de Tomares, procede suspender la inscripción solicitada por no ser la inmatriculación conforme al artículo 205 de L.H. el procedimiento adecuado para conseguir la inscripción, sino la previa segregación y consiguiente reanudación del tracto sucesivo conforme al artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Sevilla, a la fecha de la firma. El registrador de la Propiedad Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis Francisco Monreal Vidal registrador/a de Registro Propiedad de Sevilla 3 a día cuatro de enero del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. I. L. interpuso recurso el día 21 de febrero de 2022 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Que, disconforme con la calificación anterior, interpongo recurso gubernativo contra la misma, en base a los siguientes razonamientos:

– No considero suficientemente fundada la duda del Sr. Registro, ya que de la descripción de la finca 496, de la que se duda que pueda proceder la que se pretende inmatricular, no se desprende coincidencia alguna con la descrita en el título presentado. Para más abundamiento, la cabida de la finca que se pretende inmatricular es muy

superior a la de la citada finca 496, imposibilitando así el procedimiento que considera adecuado el Sr. Registrador para conseguir la inscripción que sería la previa segregación y consiguiente reanudación del tracto sucesivo conforme al artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, las dudas que motivan la calificación del Sr. Registrador entiendo carecen de fundamento, pues, en pura lógica, no puede extender el origen de alguna finca catastral colindante a la propia, y que, al respecto, no aporta dato objetivo ni fáctico alguno que permita sustentar dicha conclusión.

– Indica el Sr. Registrador que, si la discrepancia con la calificación se limita a tales dudas acerca de la identidad de la finca inscrita con la que se pretende inmatricular, no procede el recurso gubernativo sino resolverlas acudiendo al Juez de Primera Instancia por la vía del artículo 306 del Reglamento Hipotecario. Lo que me genera indefensión, ya que es reiterado por ese Centro Directivo que “cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que ‘quedan derogadas cuantas normas se opongán a lo previsto en la presente Ley’, ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015”. Resolución de 5 de diciembre de 2018, entre otras.»

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 11 de marzo de 2022 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 203 y 205 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 y 5 de agosto y 15 de diciembre de 2014, 18 de abril y 12 de mayo de 2016, 6 de febrero de 2017 y 26 de julio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de marzo de 2020 y 6 de mayo de 2021 y 26 de octubre de 2021.

1. Constituye el objeto de este recurso decidir si procede la inmatriculación de una finca.

El registrador opone como único defecto la existencia de dudas de identidad de la finca con otra previamente inmatriculada, debiéndose analizarse, por tanto, si las dudas expuestas por el registrador se encuentran o no suficientemente fundadas.

El defecto señalado plantea la posible existencia de dudas sobre la identidad de la finca en estos términos: «En el caso que nos ocupa al entrar en la sede electrónica del Catastro se aprecia que las fincas las cuales rodean a la que se pretende inmatricular, procede por segregación de otra de mayor cabida –trozo de terreno situado en Tomares, parte del lote conocido por (...)-, finca registral 496 de dicho término, la cual se encuentra inscrita a los folios 180, 181 y 182, del tomo 1109, libro 11 de Tomares, y por tanto nos lleva a la conclusión de que podría proceder por segregación de dicha finca y estar comprendida en el perímetro de la misma».

2. Como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), al resultar la inmatriculación el inicial acceso de una finca al archivo tabular, no es de aplicación la exigencia contenida en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria relativa a que «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos»; sino que debe extenderse la calificación al cumplimiento de las exigencias prevenidas en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria,

según el cual «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 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.

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 registrador se limita a señalar en la nota de calificación «que las fincas las cuales rodean a la que se pretende inmatricular, procede por segregación de otra de mayor cabida –trozo de terreno situado en Tomares, parte del lote conocido por (...)-, finca registral 496 de dicho término, la cual se encuentra inscrita a los folios 180, 181 y 182, del tomo 1109, libro 11 de Tomares, y por tanto nos lleva a la conclusión de que podría proceder por segregación de dicha finca y estar comprendida en el perímetro de la misma».

Es cierto, como apunta el recurrente, que está sola mención por sí misma no justifica la existencia de duda fundamentada sobre la identidad de la finca cuya inmatriculación se solicita.

Sin embargo, en el supuesto a que se refiere este recurso concurre una circunstancia especial que obliga a confirmar el defecto consignado en la nota de calificación. En la certificación que se expidió con carácter previo al otorgamiento de la escritura de herencia como título previo para la inmatriculación y que queda incorporada al referido título, después de señalar que la finca tal y como se describía y con la referencia catastral relacionada podría estar inscrita, se advertía de manera expresa que: «Tras las búsquedas realizadas se aprecia que las fincas colindantes, las cuales rodean a dicha casa, son segregaciones que proceden de otra de mayor cabida –trozo de terreno situado en Tomares, parte del lote conocido por (...) de los que componen (...)-, finca registral 496, inscrita a los folios 180,181 y 182, del tomo 1109, libro 11 de Puebla del Río, por lo que podría estar comprendida en el perímetro descrito por fincas ya inscritas».

A pesar de contar con estas advertencias, en dicha escritura previa de herencia no se incluyen diligencias especiales o pruebas complementarias que desvirtúen las dudas consignadas en la certificación. Tan solo se recoge una advertencia en la escritura de que dicha finca «podría proceder de una de mayor cabida, registral 496, por lo que yo, el Notario, le advierto de lo establecido en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, para el supuesto de que hubiese que tramitar expediente para la reanudación del tracto registral interrumpido».

Como ya se ha indicado en el anterior apartado, el procedimiento de inmatriculación que regula el artículo 205 de la Ley Hipotecaria carece de las garantías que sí ofrece el expediente regulado en el artículo 203. Por todo ello, resulta imprescindible que el registrador sea especialmente meticuloso en su calificación para descartar posibles perjuicios a los titulares de fincas colindantes o para impedir que, a través de la inmatriculación, se oculten operaciones de modificación de entidades hipotecarias como segregaciones o agrupaciones.

Por todo ello, en el caso analizado hubiera sido necesario que a la escritura se incorporasen pruebas que desvirtuaran las dudas puesta de manifiesto en la nota simple,

o que, ante la existencia de dicha dudas, se hubiera optado por acudir al expediente de dominio que regula el artículo 203 de la Ley Hipotecaria que sí que contiene trámites y garantías suficientes para despejar este tipo de sospechas de que todo o parte de la superficie objeto de inmatriculación esté ya inscrita en el Registro bajo otro número de finca.

En consecuencia, salvo que se acredite que la finca cuya inscripción se pretende no forma parte de la registral 496 de Tomares, el procedimiento adecuado para conseguir la inscripción sería la previa segregación y consiguiente reanudación del tracto sucesivo conforme al artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

4. Cabe plantearse aquí como ya se hizo en la Resolución de 5 de mayo de 2016 (reiterada en otras posteriores, cfr. «Vistos»), si en casos como el presente, continúa o no siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario como señala la nota de calificación del registrador.

Es decir, cabe plantearse si en los casos de suspensión de la inmatriculación por dudas del registrador sobre la coincidencia con otras fincas ya inmatriculadas, puede o no la autoridad que expidió el documento inmatriculador acudir al juez de Primera Instancia del partido en que radique el inmueble para que, éste, a la vista de los antecedentes registrales y documentales, y dando audiencia a los titulares registrales de las fincas previamente inmatriculadas, dicte auto declarando o no procedente la inmatriculación pretendida.

A este respecto debe recordarse que este Centro Directivo, en su Resolución de 17 de noviembre de 2015, ya consideró que «cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que “quedan derogadas cuantas normas se opongán a lo previsto en la presente Ley”, ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015».

En efecto, en la regulación anterior, en la que se atribuían a los órganos judiciales competencias para tramitar y resolver mediante expedientes de jurisdicción voluntaria – mediante simple auto, como ocurría en el ya derogado expediente de dominio del artículo 201 de la Ley Hipotecaria– no era de extrañar que el Reglamento también atribuyera al juez de Primera Instancia la posibilidad de dilucidar, también en procedimiento de jurisdicción voluntaria y también mediante simple auto y no sentencia, las dudas fundadas del registrador acerca de la coincidencia de la finca que se pretendía inmatricular –conforme a los anteriores artículos 205 o 206 de la Ley Hipotecaria– con otras previamente inmatriculadas.

Ahora, tras la nítida desjudicialización de tales procedimientos, como se proclama en la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015 y se materializa en su articulado, ya no se mantiene la posibilidad de tramitación de tales expedientes en sede judicial, ni la posibilidad de resolverlos mediante simple auto. Y tal supresión afecta tanto a la anterior potencialidad de ordenar la inmatriculación de fincas por vía del expediente de dominio del anterior artículo 201, como a la de resolver las dudas registrales fundadas cuando se hubiera utilizado la vía de los anteriores artículos 205 o 206 de la Ley Hipotecaria.

Por el contrario, la competencia judicial, en lo que se refiere a los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física y jurídica extrarregistral, queda concretada y ceñida a su labor estrictamente jurisdiccional, a través del procedimiento declarativo que en cada caso corresponda, y que habría de culminar en forma de sentencia.

Por ello, ante la negativa del registrador a practicar la inmatriculación pretendida por cualquiera de las vías reguladas en el nuevo Título VI de la Ley Hipotecaria, el legitimado para ello podrá, bien recurrir judicialmente contra la calificación registral ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el

inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme al artículo 324 de la Ley Hipotecaria –si lo que pretende es la revisión judicial de la calificación registral–; o bien hacer uso de lo dispuesto en el nuevo artículo 198, que, tras enunciar los diferentes procedimientos –y entre ellos, el de inmatriculación– para lograr la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, señala que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél».

Y en particular, si de una pretensión de inmatriculación se tratare, el artículo 204 de la Ley Hipotecaria establece que «además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad (...) 5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo».

Por tanto, en el presente caso además del procedimiento judicial declarativo, podría acudirse previamente al específico procedimiento notarial de inmatriculación previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación, con las garantías y con audiencia de los interesados que señala tal precepto (en especial los titulares de fincas colindantes), podrían disiparse las dudas alegadas por el registrador.

Pero lo que ya no cabe, en modo alguno, es la aplicación de lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, pues, como ya señaló la citada Resolución de 17 de noviembre de 2015, «deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015».

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, 17 de mayo de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.