

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16820 *Resolución de 10 de octubre de 2019, 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 Tomelloso, por la que deniega la inmatriculación de varias fincas.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. F. C., abogada, en nombre y representación de doña J. y doña M. I. B. B., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tomelloso, don Eduardo José Martínez García, por la que deniega la inmatriculación de varias fincas.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada ante el notario de Madrid, don Ignacio García-Noblejas Santa Olalla, el día 30 de octubre de 2015, con el número 2.788 de protocolo, se documentó la protocolización de las operaciones particionales de la herencia causada por doña A. B. C., en la que se incluían, entre otras, tres fincas no inmatriculadas sitas en el término de Tomelloso. Se acompañaba acta de requerimiento para la tramitación de expediente de dominio autorizada ante el notario de Tomelloso, don Luis Enrique Mayorga Alcázar, el día 26 de enero de 2018, con el número 97 de protocolo.

II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Tomelloso, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, Provincia de Ciudad Real, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 2692, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro del documento que se dirá en virtud de solicitud de inscripción. Siendo objeto de calificación la titularidad registral de las fincas de la herencia.

En el ejercicio de calificación registral sobre la legalidad del documento presentado resultan los siguientes:

Hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación, otorgado el 30/10/2015, por el Notario de Madrid, Ignacio García-Noblejas Santa-Olalla, número de protocolo 2788/2015, fue presentado el día 11/04/2019 generando el asiento 1887 del Diario 77.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

– Con fecha once de Abril del corriente se vuelve a presentar la escritura precedente, en unión de instancias privadas de doña M. A. F. C. y don J. M. G. B., en la que ambos actúan como mandatarios verbales de doña J. y doña M. I. B. B., sin acreditar documentalmente tales extremos, y como presentantes de la precedente escritura, en la que, sin tener en cuenta las previas calificaciones efectuadas por este Registrador de la precedente, se solicita se inscriban las fincas a las que la misma se refiere, es por lo que, teniendo en cuenta la calificación efectuada bajo el asiento 400 del Diario 72, la calificación efectuada bajo el asiento 498 del diario 72, (ambos asientos siendo presentaciones de esta

misma escritura), en la que se expresaba que las fincas no aparecen inmatriculadas y no se justifica fehacientemente la previa adquisición por el transmitente, y además procede a divisiones de fincas que no constan las respectivas licencias de parcelación, y teniendo en cuenta los expedientes archivados en este Registro de la Propiedad, cursados con los números 6, 7 y 15 del año 2018 tramitados todos ellos a solicitud de don L. E. M. A., los dos primeros por actas de requerimiento y tramitación de expediente de dominio de fecha veintiséis de Enero de dos mil dieciocho, con los números 96 y 97 de su protocolo, y el último por solicitud por parte del citado Notario de certificación registral y anotación preventiva de fecha trece de Febrero de dos mil dieciocho, dando lugar a los siguientes asientos: por el asiento 1.895/75 se ha expedido la certificación de la finca registral que se refiere el asiento adjunto, de conformidad con el artículo 203 de la Ley Hipotecaria. Archivo un ejemplar con el número 7/2018 de su legajo de certificaciones correspondiente. Firmado Digitalmente (...) a 15 de Marzo de 2018; -- NE 1167/2018. Denegada la expedición de la anotación preventiva de inmatriculación sobre la finca descrita en el acta presentada, por no adaptarse a la normativa vigente que establece el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, ya que la finca cuya inmatriculación se pretende consta inscrita en este Registro de la Propiedad bajo los números de finca 32.416, 32.417, 32.418 y 32.419 a los folios 27, 29, 31 y 33 del tomo 2.327 del archivo. Por el asiento 1.897/75 -- N.E.: 1169/2018. Expedida la certificación de la finca registral que se refiere el asiento adjunto, de conformidad con el artículo 203 de la Ley Hipotecaria. Archivo un ejemplar con el número 6/2018 de su legajo de certificaciones correspondiente. Firmado Digitalmente (...) a 14 de Marzo de 2018. -- NE 1169/2018. Denegada la expedición de la anotación preventiva de inmatriculación sobre la finca descrita en el acta presentada, por no adaptarse a la normativa vigente que establece el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, ya que la finca cuya inmatriculación se pretende consta inscrita en este Registro de la Propiedad bajo el número de finca 42.177 al folio 37 del tomo 2.736 del archivo, inscripción la, a nombre doña A. B. C., causante en la escritura aportada como título previo, y por el asiento 1.235/76 - NE 5.102/2018, se ha expedido la certificación solicitada, no procediendo a extender la anotación preventiva de inmatriculación sobre la finca descrita en el acta presentada, por no adaptarse a la normativa vigente que establece el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, dado que la finca forma parte de la que ya consta inscrita en este Registro de la Propiedad con el número 8.225, al folio 168 del tomo 1.174 del archivo. Denegar la anotación preventiva del documento presentado, por la concurrencia de los defectos anteriormente advertidos; procediendo a la notificación al Notario autorizante con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones, conforme al artículo 203.1 tercera de la Ley Hipotecaria. Archivo ejemplar con el número 15 de legajo.

Defecto subsanables; no se ha solicitado anotación preventiva de suspensión.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a la calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en las mismas, de conformidad de lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución y Resoluciones de la DGRN de fechas 17/12/2013 y 19/12/2013.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior:

1. La calificación del documento ahora presentado, y examinados los Libros del Registro, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y conjuntamente con los documentos precitados, se ciñe a determinar si las fincas incluidas en el inventario de la herencia están inscritas o no.

2. De dicho examen resulta, como ya se ha calificado reiteradamente y notificado, que dichas fincas si están inscritas y a nombre de personas distintas de los interesados de la herencia, como fincas 32.416, 32.417, 32.418 y 32.419, y a nombre de doña A. B. C. las registrales 42.177 y la 8.225 de Tomelloso, existiendo en cuanto a las fincas que constan

inscritas a favor de dicha señora, dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicitan, con las fincas encontradas y relacionadas, no cumpliéndose así lo señalado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

3. Por tanto, procede a denegar las inscripciones solicitadas, como fincas 42.177, fincas 32.416, 32.417, 32.418, 32.419 y finca 8.225 de Tomelloso, por el doble motivo de figurar ya inscritas, y en su caso, provocar una doble inmatriculación.

4. En este sentido la calificación registral se limita a los obstáculos que surjen (sic) del Registro, sin examinar las operaciones particionales aprobadas judicialmente, en que el Sr. Juez del Juzgado número 62 de Madrid no conoció la publicidad del Registro, que provocaría la inscripción correspondiente si la causante fuera titular registral o las fincas inventariadas no estuvieran inscritas.

En cuanto a la solicitud de certificación en la que se manifiesta la pretensión de que se certifique que las fincas no constan inscritas, se certifica que las fincas relacionadas sí figuran inscritas y que el los interesados no pueden sustituir al Notario en los procedimientos regulados por la LH.

En su virtud:

Acuerdo:

Denegar la inscripción del documento presentado, por la concurrencia de los defectos anteriormente advertidos.

Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación en los términos expresados en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Eduardo-José Martínez García registrador/a de Registro Propiedad de Tomelloso a día nueve de Mayo del año dos mil diecinueve».

En la certificación expedida a la que se refiere la nota de calificación, después de hacer referencia comparativa a las descripciones de las fincas ya inmatriculadas con las nuevas fincas que se pretenden inmatricular se señala lo siguiente: «Segundo: Que la finca descrita en la documentación aportada, acta de requerimiento, título previo y certificados catastrales (referencias 90488337VJ9394N0001...; 9048336VJ9394N0001...; 9048335VJ9394N0001...; y, 9048334VJ9394N0001...), y como resultado de la búsqueda exhaustiva en los archivos de este Registro, se llega a la conclusión de que se trata de las mismas fincas registrales 32.416, 32.417, 32.418 y 32.419 antes descritas, toda vez que están comprendidas dentro de los mismos linderos, y por tanto son coincidentes los linderos catastrales con los registrales, además el título de procedencia es el mismo - escritura de donación de sus padres don S. B. O. y doña A. C. G., en escritura otorgada en Tomelloso, el 15 de enero de 1936, ante el notario don Antonio Vázquez Campo-, y en el que consta que cada una de ellas forman parte de otra finca mayor; por todo ello existen dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita, con las fincas encontradas y relacionadas...».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. F. C, abogada, en nombre y representación de doña J. y doña M. I. B. B., interpuso recurso el día 15 de julio de 2019 alegando lo siguiente:

«Primero. (...)

Segundo. El Recurso se interpone contra la calificación de Registro de la Propiedad de Tomelloso, número de entrada 2692, denegando la inmatriculación de las fincas que a continuación se identifican, adjudicadas por cuaderno particional aprobado por Sentencia de fecha del juzgado de 1.ª Instancia n.º 64 de Madrid en procedimiento División Herencia no 605/2012, cuaderno particional posteriormente protocolizado ante el notario de Madrid, don Ignacio Garcia-Noblejas Santaolalla.

No existiendo las fincas en el registro de la propiedad, como así se hace constar en el cuaderno particional por el contador partidor, pese a tener identificación catastral, existir materialmente y estar delimitadas y referenciadas a través de informe georreferenciado, se tramitó expediente de dominio ante el notario de Tomelloso don Luis Enrique Mayorga Alcázar.

Presentada la solicitud de inmatriculación de las fincas propiedad de mis representadas, se deniega inmatriculación por el Sr. Registrador de Tomelloso de las siguientes fincas:

1. Finca n.º 1, adjudicada a doña J. B. M., identificada como finca n.º 1., en las operaciones particionales, y finca n.º 3, igualmente identificada como finca n.º 3 en las operaciones particionales. Dichas fincas, proceden de la parcelación de la parcela catastral 90483221139394N.

Se adjuntó al Registro de la Propiedad, licencia de parcelación.

2. Finca n.º 2, adjudicada a doña M. I. B. M., identificada como finca n.º 2, en las operaciones particionales.

Dicha finca, procede de la parcelación de la parcela catastral 9048322V39394N.

Igualmente se adjuntó al Registro licencia de parcelación.

Conforme al expediente de dominio llevado a efecto el 26 de Enero de 2018, por el notario de Tomelloso don Luis Enrique Mayorga Alcázar con número de protocolo (...) se solicitó al Sr. Registrador de la Propiedad de Tomelloso, que se acuerde, respecto a las fincas adjudicadas a doña M. J. B. M., y M. I. B. M., en escritura de ratificación protocolización de operaciones hereditarias al fallecimiento de doña A. B. C., y división de finca de fecha 30 de Octubre de 2015, ante el notario de Madrid don Ignacio García-Noblejas Santa-Olalla, la inmatriculación de las fincas con referencia catastral anteriormente identificadas.

Hacemos constar que las fincas cuya inscripción se pretende conforme al expediente de dominio, tienen como título de adquisición la finca que posteriormente se divide siguiendo fielmente las indicaciones de la causante, doña A. B. C., establecidas en su testamento, el mismo título por el que se adquirieron las fincas donadas en la escritura de división material y donación otorgada en Madrid, el día 30 de Abril de 1985.

Por carecer de título documental inscrito es por lo que se inició el Acta de Notoriedad.

Tercero. Fundamentos Jurídicos en los que se basa la denegación de inmatriculación, por el Registro de la Propiedad.

El Registrador de la propiedad de Tomelloso, fundamenta la denegación, argumentando que dichas fincas cuya inmatriculación se pretende, ya están inscritas con las (sic) números 32.416, 32.417, 32.418 y 32.419 de dicho registro.

Dicho sea con todo el respeto, esas fincas 32.416, 32.417, 32.418 y 32.419, son exactamente las inscritas en ese registro por donación de la madre de doña J. y doña M. I. B. M., a nombre de las mismas, pero no las dejadas en testamento, lo que sería absolutamente incongruente que la causante hubiese donado en vida y posteriormente en testamento idénticas fincas, cuando precisamente el testamento alude a la donación realizada en vida y tiene por objeto igualar los lotes de la donación.

Las fincas 32.416, 32.417, 32.418 y 32.419, ni coinciden en linderos, ni en referencia catastral, ni en superficie, ni puede tratarse de un exceso de cabida de las donadas, ya que son el doble de la superficie donada, y no coinciden con las mismas, así consta en el cuaderno particional, en el informe de la arquitecto unido al mismo, nombrada en el procedimiento de división de herencia judicial, siendo una perito imparcial, e igualmente, en el informe georreferenciado, aportado a el expediente de dominio.

Sorprende igualmente que en el fundamento II, 2.-y en concreto con las fincas cuya inmatriculación se deniega, exprese el Registrador que sí están inscritas, y a nombre de personas distintas de los interesados en la herencia, como fincas 32.416, 32.417, 32.418 y 32.419, cuando las fincas con esa numeración están inscritas a nombre de los

interesados en la herencia, doña J. y doña M. I. B. B., y se trata como se ha expuesto, de las fincas recibidas en vida por donación de su madre.

En el punto cuatro de dicho fundamento II, igualmente el Sr. Registrador expone que el Sr. Juez del Juzgado N.º 62 de Madrid, no conoció la publicidad del registro, que provocaría la inscripción correspondiente si la causante fuera titular registral o las fincas inventariadas no estuvieran inscritas, afirmación totalmente incierta, ya que tal como consta en el cuaderno particional aprobado por Sentencia, se hace constar detalladamente por el contador partidor las fincas que no están inscritas.

Por otro lado, llama la atención que cuando se presentó inicialmente para su inscripción el cuaderno particional, protocolizado ante el notario de Madrid don Ignacio García-Noblejas, el mismo Registrador de la Propiedad, con fecha 2 de Diciembre de 2015, calificase negativamente la solicitud de inscripción, en concreto de la finca de la CI (...), y otra más, alegando en el Fundamento de Derecho II, y en relación con la finca de la CI (...), "ya que debe de acreditarse la previa adquisición por el transmitente y certificado descriptivo y gráfico en términos totalmente coincidentes", lo que a fecha de hoy ya se ha acreditado ante el Registro en la calificación que ahora se recurre, manifestando contradictoriamente con lo expresado en su día, que las fincas ya están inmatriculadas. Consta unida a la escritura de protocolización del cuaderno particional de la herencia de don A. B. C., dicha calificación del Registrador.

Cuarto. En base a lo expuesto, solicito, que se deje sin efecto la calificación del Sr. Registrador de la Propiedad de Tomelloso, del procedimiento registral con número de entra 2692, por la que se deniega la inmatriculación de las fincas identificadas en este escrito, y adjudicadas en cuaderno particional aprobado por Sentencia judicial y posteriormente protocolizado ante el Notario de Madrid don Ignacio García-Noblejas Santaolalla, con número de protocolo 2788/2015, que han sido objeto del expediente de dominio de fecha 26 de Enero de 2018, ante el Notario de Tomelloso don Luis Enrique Mayorga Alcázar 97/2018, y en su lugar estimando este Recurso, se acuerde la inmatriculación de dichas fincas en el Registro de la Propiedad, titularidad que corresponde y que debe quedar inscrita a favor de doña J. B. B., en lo que se refiere a las fincas 1 y 3, y a doña M. I., en cuanto a la finca 2 del cuaderno particional».

IV

El registrador de la Propiedad de Tomelloso emitió informe ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 203, 205, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo y 27 de junio de 2016, 24 de enero, 3 de abril, 31 de mayo, 1 de junio y 29 de septiembre de 2017, 31 de enero, 22 de mayo y 21 de junio de 2018 y 24 de abril y 8 de mayo de 2019.

1. La cuestión objeto del recurso se limita a determinar, si procede tomar la anotación preventiva de inmatriculación de tres fincas como solicitan las recurrentes o si por el contrario las fincas ya se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad de Tomelloso, como sostiene el registrador.

Habiéndose tramitado el procedimiento regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, el registrador expide certificación señalando que las fincas constan ya inscritas y deniega la práctica de la anotación preventiva, según lo previsto en el apartado tercero del citado artículo 203. Ahora se presenta la escritura autorizada por el notario de Madrid, don Ignacio García-Noblejas Santa Olalla, número de protocolo 2.788, con la misma pretensión de inmatriculación.

El único defecto señalado por el registrador en su nota, respecto a las fincas cuya inmatriculación se solicita es, según el fundamento de Derecho segundo, que ya están inscritas, «y a nombre de personas distintas de los interesados en la herencia, como fincas 32.416, 32.417, 32.418 y 32.419, y a nombre de doña A. B. C. las registrales 42.177 y la 8.225 de Tomelloso, existiendo en cuanto a las fincas que constan inscritas a favor de dicha señora, dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicitan (...)», haciéndose constar en la parte expositiva de la nota de calificación la existencia de diversas notas de calificación extendidas con anterioridad en relación a la misma documentación, así como una certificación relativa a los mismas fincas e igual finalidad.

Las fincas 32.416, 32.417 y 32.418 tal como sostiene la recurrente y así resulta del historial registral aportado constan inscritas a nombre de las propias recurrentes, doña J. y doña M. I. B. B. por título de donación de su madre, doña A. B. C.

2. La cuestión principal del expediente consiste en determinar si las fincas pueden ser inmatriculadas o si ya constan inscritas en el Registro de Tomelloso.

No es objeto de este expediente determinar si se reúnen o no los títulos necesarios para inmatricular ya que en la nota de calificación el único defecto alegado por el registrador es que las fincas ya están inscritas no entrando a valorar otros aspectos habiéndose limitado la calificación a los obstáculos que surgen del Registro según resulta del fundamento de Derecho cuarto de la nota recurrida.

3. 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. Como ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 27 de junio de 2016), sin perjuicio de esta previsión de archivo del expediente, en el caso de albergar dudas 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), muy en particular la intervención de los afectados, al igual que prevé el precepto en el párrafo siguiente en cuanto al dominio público, todo lo cual deberá ser calificado ulteriormente por el registrador.

4. 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 (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»).

En el presente expediente, ciertamente la cuestión resulta compleja, dada la existencia de varias y sucesivas notas de calificación, a las que la última se remite, así como la existencia de una certificación expedida para la tramitación del expediente regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, a instancia de los mismos recurrentes.

De la amplia documentación que consta en el expediente, ciertamente existen dudas sobre la coincidencia de las fincas ya inmatriculadas con las que ahora se pretenden inmatricular, lo cual exige que se aporte documentación complementaria al objeto de disipar dichas dudas, entre las cuales, sin duda, pueden aportarse descripciones georreferenciadas y planimetría de ubicación, tanto de las fincas ya inmatriculadas, precisamente a nombre de las recurrentes, y las que ahora se pretenden inmatricular, despejando de esta forma las dudas razonables del registrador sobre una eventual pretensión de reorganizar las parcelas ya inscritas, por vía de la inmatriculación de otras nuevas.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 10 de octubre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.