

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16821 *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 Avilés n.º 2, por la que se deniega la tramitación del expediente de rectificación de doble inmatriculación solicitado.*

En el recurso interpuesto por don J. R. F. F. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Avilés número 2, don Francisco Javier Vallejo Amo, por la que se deniega la tramitación del expediente de rectificación de doble inmatriculación solicitado.

Hechos

I

Mediante instancia, de fecha 17 de abril de 2019, don J. R. F. F., tras haber sido notificado como colindante en un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y haber formulado oposición, solicitó expresamente la subsanación de la doble inmatriculación que, a su juicio, se producía sobre la finca registral de su titularidad, 15.853, y la 43.740 inscrita a favor de otra persona.

II

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

«Instancia Privada. Fecha del documento: 17 de abril de 2019.

Firmante: Don J. R. F. F.

Presentado: 16 horas del día 17 de abril de 2019. Asiento: 1885 Diario: 48

Entrada: 4.528/2019

En el procedimiento registral instado para la inscripción del documento arriba referenciado, previo examen de los antecedentes del Registro y teniendo en cuenta los siguientes:

Hechos.

1. Que Don J. R. F. F., mediante el escrito de la referencia, solicita la subsanación de la doble inmatriculación que, a su juicio, se produce sobre la finca registral de su titularidad, 15.853 y la 43.740 inscrita a favor de otra persona.

2. En su escrito, el solicitante alega, en síntesis, que la finca registral de su pertenencia, era, en origen, la parcela 240 del polígono 47 del Catastro de Gozón, con una superficie de 2.750 metros cuadrados. Que dicha parcela catastral, en momento que no precisa, pasó a ser la parcela 194 del polígono 47. Que posteriormente, esa parcela catastral con una superficie de 1.086 metros cuadrados, se atribuye, en titularidad catastral a otra persona y se le atribuye al solicitante la parcela 10194 del polígono 47 con una superficie de 1.767 metros cuadrados.

3. Que dicha parcela 194, que se correspondería con la registral 43.740 del Ayuntamiento de Gozón, es parte de la registral 15.853 del mismo Ayuntamiento, que se correspondería con la inicial parcela 240 del polígono 47.

Fundamentos de Derecho:

Vistos: Los artículos 1, 9, 10, 199, 203 y 209 de la Ley Hipotecaria.

Único.—Según el solicitante la finca registral 15.853 se corresponde con la inicial parcela 240 del polígono 47 de 2.750 metros cuadrados. De ella se habrían segregado 1.086 metros cuadrados que habrían pasado a formar la registral 43.740 y, en consecuencia esa superficie estaría doblemente inscrita. Pero tal situación jurídica no puede mantenerse.

La doble inmatriculación se produce cuando el historial jurídico de una finca, o de parte de ella, se encuentra en dos o más historiales registrales. Del historial registral de la finca 15.853 resulta que la misma accede al Registro, con fecha 10 de diciembre de 1910, a medio de expediente judicial posesorio seguido en el Juzgado Municipal de Gozón, en la que consta una cabida de diecinueve áreas. La descripción de la finca, y por tanto su cabida, no varía hasta la inscripción 6.ª practicada con fecha 27 de noviembre de 1939 en donde se modifica la descripción para señalar que, según el título que la motiva, la finca mide diecinueve áreas y sesenta y cuatro centiáreas, es decir, el otorgante del documento que causa dicha inscripción precisa la medida superficial de la finca especificando que la finca mide dieciséis centiáreas más que la medida superficial que, hasta entonces, constaba en el Registro. Mantiene esta descripción hasta la vigente inscripción a favor del solicitante, que es la 7.ª, de fecha de 1981, es decir en fecha anterior a la alteración catastral puesta de manifiesto y, sin embargo, el otorgante, que es quien ahora solicita la apertura del procedimiento, no solicitó la rectificación de la cabida registral que, según manifiesta ahora, a esa fecha era, en la realidad y en el Catastro, muy superior.

El historial de la registral 15.853 se refiere, pues, a una superficie de finca que no es la de 2.750 metros cuadrados, que se señala la finca tiene en origen, sino que, en realidad, teniendo en cuenta su descripción, se refiere solo a una superficie de 1.964 metros cuadrados, mucho más cercana a la superficie que el Catastro, al parecer con posterioridad a la inscripción a favor del solicitante, atribuye a la parcela que le adjudica.

En definitiva, no hay tal doble inmatriculación, sino que a tenor de lo relatado por el solicitante, sin prejuzgar su validez jurídica, lo que sucedería es que una finca que según el solicitante le pertenece, está inscrita a favor de un tercero. Esa situación debe resolverse, en su caso, ante los tribunales de justicia dado el principio de salvaguarda judicial de los asientos registrales que establece el artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

No obsta para esta conclusión el hecho de que ocasionalmente no coincidan las superficies registrales y catastrales, pues esta circunstancia debe tramitarse a través de los procedimientos rectificatorios previstos (cifra artículo 199 y 2011 [sic] de la Ley Hipotecaria) y no por el procedimiento de rectificación de inexactitudes producidas por doble inmatriculación. Por ello deniego la tramitación del expediente de rectificación de doble inmatriculación solicitado.

La presente nota de calificación podrá (...)

El registrador, Firmado con firma electrónica reconocida por don Francisco Javier Vallejo Amo, registrador del Registro de la Propiedad número dos de Avilés. Avilés, a 2 de mayo de 2019.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. R. F. F. interpuso recurso el día 17 de julio de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Alegaciones.

Primero.—(...)

Segundo.–Que estoy en desacuerdo con los argumentos fácticos y jurídicos para efectuar dicha denegación, por los siguientes razones:

1. El relato de hechos contenido en la calificación negativa se limita a recoger la solicitud formulada acompañada de una mención parcial y sesgada de tales hechos, obviando la mayor parte de los argumentos fácticos esgrimidos por mi parte para justificar la procedencia de rectificar la doble inmatriculación. Por tanto, la motivación de la nota de calificación es manifiestamente deficiente, y desecha los argumentos invocados sin tan siquiera analizarlos.

2. Incluso la descripción de los hechos por mi realizada se resume en la nota de calificación de forma confusa, pues en su apartado 2 no deja claro que se está ante una única parcela catastral en inicio (240 del polígono 47), que posteriormente esa parcela se renumera (194 del polígono 47) y tras la reenumeración se hace una segregación/división catastral de la misma -sin intervención ni consentimiento alguno de su dueño que es quien suscribe- generando dos parcelas catastrales:

- la que conserva el número 194 que se le atribuye a un tercero.
- la que se le asigna el número 10194, que se me atribuye a mí.

Por tanto, no pude afirmarse, como hace la nota de calificación, que "...a tenor de lo relatado por el solicitante,... lo que sucedería es que una finca que según el... le pertenece, está inscrita a favor de un tercero..." dado que esa finca, como finca independiente, no debiera existir, por ser parte de otra que ya estaba previamente inscrita en el Registro de la Propiedad a mi nombre, conformando todo ello una finca única.

3. Pese a los numerosos datos probatorios y argumentos aportados por quien suscribe para justificar la concurrencia de la doble inmatriculación, el Registro de la Propiedad se aferra -como único y exclusivo argumento-, a la diferencia de cabida entre la superficie que figura inscrita en el Registro de la Propiedad y la que figuraba en el Catastro. Resulta sorprendente que base esa calificación negativa utilizando por todo motivo una diferencia de cabida, pues precisamente las discrepancias de superficies entre Registro y Catastro han venido siendo históricamente una realidad frecuente; y ello hasta el punto de que para lograr la coordinación entre ambos y superar las discordancias de diversa índole existentes, se han promulgado reformas legislativas, como es el caso de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. En suma, basar la denegación de la calificación únicamente en esa discordancia de superficie es una muestra patente de la inexistencia de motivación jurídica consistente para semejante decisión por parte del Registrador.

Tercero.–Que por lo expuesto, el que suscribe recurre ante esa Dirección General rogando se tengan en cuenta los hechos y argumentos esgrimidos y no analizados por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Avilés en su nota de calificación negativa, y se proceda a la rectificación de la doble inmatriculación, solicitada a medio de escritos presentados en el Registro de la Propiedad con fechas 15 y 17 de abril de 2019. Los hechos y argumentos que ruego a esa Dirección General tenga en consideración, son los siguientes:

1. El que suscribe, es propietario en pleno dominio y por herencia de su padre D. M. F. F., de una finca que colinda con la que es objeto del expediente promovido en ese Registro, denominada "...", sita (...), concejo de Gozón, según escritura de partición de herencia otorgada ante el notario D. Adolfo Viguera Delgado, e inscrita en ese Registro de la Propiedad n.º 2 de Avilés el 1 de junio de 1981, según consta en la inscripción 7.ª vigente, obrante en el folio 83 del libro 298 del Ayuntamiento de Gozón, tomo 1097, de la finca registral 15.853, con Idufir 33021001537720 (...)

2. Que según documentación obrante en el Archivo Histórico de Asturias, dependiente del Principado de Asturias, en el año 1960 consta dicha finca oficialmente en el Catastro de la Riqueza Rústica del Ministerio de Hacienda del término municipal de Gozón, como polígono 47, parcela 249. a nombre de mi padre, D. M. F. F., con una superficie de 2.750 metros. Se conserva asimismo en dicho Catastro una imagen gráfica de la finca, consistente en una ortofoto de la misma (...)

3. Que consta también en el Archivo Histórico de Asturias (en concordancia con la vigente inscripción registral) Cédula de Propiedad n.º 661, en la que aparece dicha finca anulada a nombre de mi padre tras su fallecimiento, y dada de alta al mío en Cédula de Propiedad n.º 658-1, en el año 1987 (...)

4. Que por mi parte he venido pagando la contribución rústica de dicha parcela, por una superficie de 2.750 metros, después de recibirla en herencia y a lo largo de los años, hasta que por parte del Catastro se dejó de girar el recibo pertinente, hecho que se suponía en aquellas fechas relacionado con la política de exención de dicha contribución rústica de determinadas fincas. (...)

5. Que la finca catastral referenciada con el n.º 249 del polígono 47, de 2.750 m², en un momento dado -que no puedo fechar pues nada se me notificó al respecto- pasó a reenumerarse con el n.º 194 del mismo polígono 47. Probablemente el cambio de numeración de finca catastral respecto de la que figuraba cuando la heredé de mi padre - número 249 del polígono 47- se habrá producido en una revisión de la cartografía catastral. Conocí de esta circunstancia porque la finca constaba a mi nombre, con la nueva numeración, en unas condiciones urbanísticas de edificación que solicité para la misma. Efectivamente, consta en documentación oficial obrante en el Ayuntamiento de Gozón en 1997 (Certificación del Secretario Municipal de condiciones de edificación para la misma expedido por el Ayuntamiento), y actuando por mi parte ante dicha Entidad Local teniendo tal finca por propia, por serlo en realidad (Solicitud mía ante el Ayuntamiento de dichas condiciones de edificación, adjuntando la delimitación gráfica de la finca). (...)

6. Que el que suscribe, en ningún momento ha vendido ni promovido parcelación, segregación o división de esa parcela catastral heredada de mi padre. Tampoco ha otorgado nunca, a ninguna persona, poder de ningún tipo para realizar en mi representación, acto de parcelación, segregación o división catastral de la misma. Asimismo, tampoco he sido notificado ni oído en procedimiento alguno con tal fin llevado desde cualquier organismo.

7. Que pese a lo anterior, actualmente la citada numeración catastral (finca 194 del polígono 47) atribuida al conjunto de la finca inicial que heredé de mi padre, pasa a atribuirse a una parte de la misma, que en realidad es un trozo de 1.086 m² segregado de aquella de 2.750 m². y pasa a inscribirse en el Registro de la Propiedad con el número 43.740, a nombre de otra persona (D. L. A. H. G.), e identificada en dicho Registro como "(...)". Dicha finca figura ahora, como propiedad colindante en el expediente que se tramita en el Registro de la Propiedad (...). Consiguientemente la otra parte de la finca inicial, que continúa a mi nombre, se reenumera como parcela 10194 del polígono 47. Todo ello sin ser yo oído ni notificado de tales cambios. (...)

8. Que en definitiva, en base a una irregular división o segregación de mi finca en dos, sin ninguna autorización mía, las terceras personas que probablemente la han promovido ante el Catastro, se han hecho pasar por dueños de la parte segregada, sin serlo, y la han hecho constar como tal tanto en el Catastro (sin haber pagado la contribución de la misma que yo sí pagué), como en ese Registro de la Propiedad (inscribiéndola con manifiesto daño a mis derechos e intereses). Por tanto, en la actualidad, la finca irregularmente segregada y la finca de la que se segregó figuran en el Catastro como dos fincas independientes: la primera como parcela 194 del polígono 47 y la segunda como parcela 10194 del polígono 47. En cuanto al Registro, la primera ("la parte") figura inscrita actualmente a nombre de D. L. A. H. G., y la segunda ("el todo") consta inscrita a nombre del que suscribe. En consecuencia, "la parte" de la finca está inscrita dos veces, y dado que la inscripción registral a mi nombre de "el todo" es previa y

justificada, la inscripción posterior de “la parte” a nombre del Sr. H. se debería subsanar, procediendo a la cancelación de la inscripción.

9. La ahora finca catastral 194 del polígono 47, con una superficie de 1.086 m², accedió al Registro de la Propiedad n.º 2 de Avilés en primera inscripción, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, al folio 92 del libro 554 del Ayuntamiento de Gozón, tomo 2653, como finca registral 43.740, que la habría adquirido D. L. A. H. G. en 2014 por compra en escritura pública de Dña. Z. G. G., quien resulta ser la madre del adquirente. figurando asimismo que la vendedora la habría adquirido por herencia de su hermano D. F. G. G. en virtud de escritura autorizada en 2013, sin que dicha finca fuese de la propiedad del fallecido. Reveladora es la Cédula de Propiedad n.º 698 y 698-1, de 1981 de D. F. G. G., en la que no figura la finca objeto de controversia como de su titularidad. (...)

La relación materno-filial entre la transmitente y el adquirente pone de relieve la ausencia de buena fe en el proceso de transmisión y adquisición, consumado entre ambos con la calculada pretensión de proteger al adquirente irregular y desapoderarme ilegítimamente de mi propiedad, abusando de la buena fe con la que actué siempre en relación con los linderos. Muestra elocuente de esa intencionalidad por parte de madre e hijo es el hecho de que la mía es la única finca que la primera vende al segundo, cuando fueron varias las que aquella heredó de su hermano en las inmediaciones.

10. Revisando los datos que figuran en la inscripción registral de mi finca (...) y a los que aparecen en la notificación registral hecha el 4 de abril en el expediente del Registro de la Propiedad n.º 2 (3414/2019), se pone también de manifiesto que los linderos de mi finca coincidirían con la descripción registral de las fincas que en tal expediente se agrupan en una única. Así, en el reverso de dicha notificación, al recoger la actual descripción registral de las fincas -cuya agrupación y modificación de cabida a efectos registrales parecen ser el objetivo principal del expediente promovido en ese Registro-, figura lo siguiente:

“Descripción registral: rústica, finca a labor y para llamada (...); con trozo de junto a casa, delante de casa de J. G. A. y (...), sita en el lugar de (...), concejo de Gozón, con una cabida de tres mil seiscientos [sic] veintiséis metros cuadrados. Linda al Este con R. M., M. A. S. M., A. P. y R. P.;...” (...).

Si se comparan los subrayados de la anterior descripción registral con las inscripciones registrales de mi finca, resultan, al menos, las siguientes coincidencias:

– Que el lindero al Este, R. P., es quien figura como titular de mi finca en la inscripción segunda, practicada el 28 de enero de 1913, según consta en el historial registral.

– Que en la inscripción registral de los linderos de mi finca (recogidos en la inscripción primera de la misma) figura al Oeste D. J. G., dándose la circunstancia de que en la descripción actual de la agrupación de fincas figura “delante de casa de J. G. A.”.

Se está ante una evidencia probatoria más, demostrativa de que mi finca, por todo su lado Oeste, lindaría con la que es objeto del expediente que se sigue en ese Registro, sin una finca interpuesta entre ambas, por ser esta interpuesta en realidad también mía, conformando una finca única con la parte de la que irregularmente se segregó.

11. Nótese asimismo que entre los datos registrales de dicha finca interpuesta y los de las que se agrupan y son objeto del precitado expediente que se sigue en el Registro no figura ninguna referencia a linderos o cualquier otro dato que permita inferir que tal finca existía como diferente de aquella de la que se segregó con anterioridad. Una prueba más en definitiva de que la inscripción registral de la finca 43.740, supondrá una doble inmatriculación parcial llevada a cabo en 2014 de mi propiedad, que figura como finca registral única 15.853 a mi nombre desde el 1 de junio de 1.981, que recibí por

herencia de mi padre, quien a su vez la habría heredado del suyo, tras haberla adquirido este por compra en 1921.

12. Ciertamente, la superficie registral de mi finca (19 áreas 64 centiáreas) está por debajo de lo que es su superficie real (que estaría en el entorno de lo que tradicionalmente figuró en el Catastro y por lo que pagué la contribución, 2.750 m²), pero ese dato no desvirtúa nada de lo alegado. Se reitera que son bien conocidas y hasta frecuentes las discordancias entre las superficies registrales y las reales de las fincas, y frecuente asimismo que las primeras sean inferiores a las segundas, por lo que nada de anómalo hay en esa circunstancia. Sin ir más lejos, demuestra que son frecuentes esas discordancias el expediente mismo que se tramita por ese Registro (3414/2019), promovido por Dña. M. Z. G. G., en el que la suma de la superficie registral de las parcelas que se agrupan sería de 3.626 m² y ahora, supuestamente tratando de adaptar la superficie registral a la realidad, se estaría rectificando la misma y sustituyéndola por una cabida de 6.337 m², es decir, 2.711 m², que es casi el doble de la superficie registrada inicialmente.

13. Por otro lado, los preceptos legales que se citan como vistos en la nota de calificación negativa (...) y que se supone deberían servir para fundamentar jurídicamente la decisión, carecen de encaje en los hechos acaecidos y actos promovidos, y por tanto no le otorgan la imprescindible cobertura jurídica a la inmatriculación llevada a cabo. Se pone de relieve además que el procedimiento de inmatriculación llevado a cabo es irregular. A continuación se explican estas afirmaciones:

– Se cita en la nota de calificación el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que insta al Registrador a incorporar al folio real la representación gráfica catastral solo tras ser notificada a los titulares registrales de las fincas registrales colindantes afectadas. No obstante este claro y explícito mandato legal, en el Registro de la Propiedad se incorporó la inscripción 1.ª de la finca registral n.º 43740 diciendo que se acreditaba su descripción con la certificación catastral descriptiva y gráfica de 28 de julio de 2014, y ello sin hacerle al que suscribe notificación alguna, pese a mi innegable condición de colindante registral.

Si se refiriere al artículo 199 en su redacción anterior a la Ley del año 2015, para inmatricular finca no inscrita, debería haber mediado un expediente de dominio, que no consta que se haya hecho, o un título público de adquisición complementado por acta de notoriedad cuando no se acreditare fehacientemente el título del transmitente o enajenante, que tampoco se ha hecho. Y es que la adjudicación de herencia en favor de la madre enajenante a favor de su hijo (herencia del hermano de esta) no puede considerarse un título acreditativo fehaciente de la adquisición de esa finca dado que la persona fallecida (D. F. G.) no tenía título alguno acreditativo de la propiedad sobre esa finca. Así las cosas, no estando acreditada esa propiedad de manera fehaciente, debiera haber mediado haber mediado antes de practicar la inscripción un acta de notoriedad, que en este caso tampoco se ha evacuado.

– Se cita en la nota de calificación el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, relativo al expediente de dominio, que -como ya se dijo- no consta que se haya seguido en el presente supuesto. Si se refiriere al artículo 203 en su redacción anterior a la Ley del año 2015, a las actas de notoriedad, que -como también se dijo- no consta evacuada en el presente caso.

– Si la inscripción registral del dominio se ha hecho, como parece, al amparo del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, es necesario advertir que el Registro no ha respetado debidamente lo exigido por dicho precepto, que establece que el título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca a inmatricular, y se incorporará o acompañará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente. Esa total coincidencia que exige el citado precepto no concurre en el presente caso por cuanto la descripción registral de la finca figura esta como “Urbana.– Solar, sin edificar, sito en el paraje denominado (...)”, cuando en el Catastro no figura

como solar, sino como "Suelo sin edif.", y cuando el emplazamiento que consta en el Catastro es "(...)" y no "(...)". Por tanto el Registro de la Propiedad, antes de efectuar esa inscripción cuya rectificación se insta en este recurso, debiera haber llevado a cabo comprobaciones adicionales, que de haberlas efectuado, con toda seguridad le abocarían a la denegación de dicha inscripción. (...)

14. En conclusión, la inscripción registral de la finca 43.740 ha sido fruto de una ilegal e ilegítima segregación de la mía, existiendo evidencias más que suficientes que permiten deducir la procedencia de la finca segregada de la que yo heredé de mi padre, sin intervención ni consentimiento alguno por mi parte. El hecho de que dicha primera inscripción registral esté datada en 2014, el hecho de que se efectúe al amparo del art. 205 de la Ley Hipotecaria, el hecho de que el actual titular registral (D. L. A. H. G.) la adquiera por venta de su madre (Dña. Z. G. G.) quien dice haberla adquirido por adjudicación de herencia de su hermano fallecido en 2013, sin que ni este ni su heredera la tuvieren inscrita con anterioridad, o el hecho de que haya coincidencias de datos entre la inscripción registral de mi finca y las agrupadas que son objeto del expediente que se sigue en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Avilés; son hechos que -entre otros expuestos- avalan mis argumentos y destapan las argucias de las que se han valido quienes ahora figuran como titulares registrales en perjuicio mío.

Asimismo, como queda dicho, el procedimiento que desde el Registro de la Propiedad se llevó a cabo para efectuar la inmatriculación de la finca tiene varias deficiencias jurídicas, y tampoco tiene fundamento jurídico la nota negativa de calificación, denegando la rectificación de la doble inmatriculación.

Por todo lo expuesto, se solicita de esa Dirección General la estimación del presente recurso y en su virtud, se anule la nota negativa de calificación del Registro de la Propiedad n.º 2 de Avilés y, consiguientemente, se anule la doble inmatriculación de la finca descrita.»

IV

Mediante escrito, de fecha 22 de julio de 2019, el registrador se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 40, 199 y 209 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 2016 y 3 de octubre de 2018.

1. Del historial registral de la finca 15.853 resulta que la misma accede al Registro el día 10 de diciembre de 1910, en virtud de expediente judicial posesorio y con una cabida de 19 áreas, que en el año 1939 se rectifica y amplía hasta decir medir 19 áreas y 64 centiáreas, y mantiene esta superficie y descripción hasta la vigente inscripción a favor del solicitante y ahora recurrente, que es del año 1981. En ningún momento ni lugar del historial registral de esta finca se menciona dato catastral alguno.

Por otra parte, en el año 2014 se inmatricula la finca registral 43.740 con certificación catastral expresiva de que constituye la parcela 194 del polígono 47, y con una superficie catastral y registral de 1.086 metros cuadrados.

Ahora el titular registral de la finca 15.853, de 1.964 metros cuadrados inscritos, afirma que su finca se correspondía en realidad con la antigua parcela catastral 249 del mismo polígono, con una superficie de 2.750 metros cuadrados, y que esa parcela catastral, en algún momento del pasado y sin su consentimiento, se fraccionó en dos nuevas parcelas resultantes, una de las cuales, en concreto la número 194, con 1.086 metros cuadrados, fue la que se inmatriculó en el año 2014. Por tanto, sostiene, esa inmatriculación del año 2014 en realidad es una parte de su finca registral, y por ello, solicita al registrador el inicio del expediente para subsanar la doble inmatriculación.

El registrador deniega el inicio de dicho procedimiento porque a su juicio no ha quedado acreditado que la finca inmatriculada en el año 2014 sea una parte de la que consta inscrita a favor del solicitante, ya que la finca de éste nunca ha tenido la superficie de 2.750 metros cuadrados que alega su titular y por tanto, «no hay tal doble inmatriculación, sino que a tenor de lo relatado por el solicitante, sin prejuzgar su validez jurídica, lo que sucedería es que una finca que según el solicitante le pertenece, está inscrita a favor de un tercero».

El titular de la finca 15.853 recurre insistiendo en sus argumentos, tal como han quedado transcritos en detalle, y alegando además que el procedimiento que «se llevó a cabo para efectuar la inmatriculación de la otra finca tiene varias deficiencias jurídicas», y concluye solicitando que se anule la nota negativa de calificación «y, consiguientemente, se anule la doble inmatriculación de la finca descrita».

2. Como ya señaló este Centro Directivo en sus Resoluciones de 26 de julio de 2016 y 3 de octubre de 2018, «el régimen jurídico del tratamiento de la doble inmatriculación entre dos fincas o más fincas o partes de ellas cambia sustancialmente tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, pues ahora es objeto de una novedosa regulación, y además, con rango de ley, debiendo por tanto entenderse tácitamente derogado el artículo 313 del Reglamento Hipotecario en virtud de la disposición derogatoria de la propia Ley 13/2015. En efecto, el nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria, señala que el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación se iniciará o bien de oficio por el registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes. Además en ambos casos prevé que “si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes”. Por tanto, tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria. En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrito, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble. Dicha decisión, en cuanto se encuadra en las facultades de calificación del registrador, como resulta además del tercer párrafo de la regla séptima del artículo 209 de la Ley Hipotecaria cuando dice: “frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa”, deberá ser motivada suficientemente, de forma análoga a lo que sucede en los casos de duda del registrador en cuanto a la identidad de la finca para casos de inmatriculación o excesos de cabida, siendo aplicable a este supuesto la reiterada doctrina de esta Dirección General en cuanto al rigor de su fundamentación».

3. En el presente caso, de lo expuesto en los antecedentes de hecho resulta, en esencia, que todo el razonamiento lógico del recurrente se basa en afirmar que concurren dos premisas con las que llega a una conclusión.

La primera premisa es que su finca registral número 15.853, que consta inmatriculada hace más de un siglo, y habiéndose rectificado su cabida en 1939 hasta

tener sólo 1.964 metros cuadrados y constancia registral de dato catastral alguno, era en realidad la parcela 249 del polígono 47 y tenía en realidad 2.750 metros cuadrados.

La segunda premisa es que la finca registral número 43.740, que fue inmatriculada en el año 2014 con certificación catastral coincidente con la parcela 194 del polígono 47 y con una superficie de 1.086 metros cuadrados, es en realidad una porción segregada catastralmente de la primitiva parcela 249 de 2.750 metros cuadrados.

Y, la conclusión es que si eso es así, la porción inmatriculada en el año 2014 sería una parte coincidente, y por tanto doblemente inmatriculada, con su propia finca inmatriculada hace más de un siglo.

El razonamiento lógico es perfectamente congruente en sí mismo, pero, sin entrar ahora en detalle acerca de si se ha demostrado la concurrencia de la segunda premisa (la alteración catastral alegada por el recurrente), lo que es evidente es que falta acreditar la concurrencia de la primera premisa, pues el recurrente no ha demostrado en modo alguno que su finca registral, con una determinada superficie y sin dato catastral alguno, tuviera en realidad otra superficie mayor y se correspondiera con determinado inmueble catastral.

En esencia el recurrente afirma que «según documentación obrante en el Archivo Histórico de Asturias, dependiente del Principado de Asturias, en el año 1960 consta dicha finca oficialmente en el Catastro de la Riqueza Rústica del Ministerio de Hacienda del término municipal de Gozón, como polígono 47, parcela 249. a nombre de mi padre, D. M. F. F., con una superficie de 2.750 metros».

Pero lo que puede constar en el archivo histórico es el dato de que la determinada parcela catastral, en determinado momento, tuviera determinada superficie catastral, pero no consta, ni podía constar en dicho archivo histórico, ni consta tampoco el archivo registral, que sería lo relevante, que esa determinada parcela catastral se correspondiera con determinada finca registral, que es lo que el recurrente afirma unilateralmente pero no prueba en modo alguno.

Debe recordarse además, que el ahora recurrente es titular registral de su finca desde el año 1981, con una superficie registral que había sido ya rectificada y aumentada en el año 1939, con posterioridad a su inmatriculación, y que desde el año 1981 hasta ahora el recurrente, pudiendo hacerlo, no consta que haya instado ninguna rectificación adicional de la superficie de su finca, ni que haya aportado plano alguno al registro de la propiedad, ni aportado referencia catastral ni dato catastral alguno, ni haya solicitado la georreferenciación de su finca y coordinación con Catastro como modernamente le permite la Ley 13/2015 desde su entrada en vigor.

Por ello, pero sobre todo por el dato concluyente de no haber acreditado ante el registrador, ni siquiera ahora en vía de recurso, que concurra la primera premisa del razonamiento lógico del recurrente, el recurso debe ser desestimado y confirmada la nota de calificación recurrida.

4. En cuanto a la alegación del recurrente de que el procedimiento que se llevó a cabo para efectuar la inmatriculación en el año 2014 de la otra finca tiene varias deficiencias jurídicas, es claro que no procede admitir tal alegación en vía de recurso, ni entrar a analizarla en cuanto al fondo, pues, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, «los asientos del Registro (...) están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», y como añade el artículo 40 en su letra d), cuando la inexactitud registral, a juicio del ahora recurrente procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente en otra letras o párrafos del mismo artículo «la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial». Y «en los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente».

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, 10 de octubre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.