

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8492 *Resolución de 1 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 11 de Barcelona a expedir una certificación de traslado de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por doña Celia Tornel García, registradora de la propiedad del número 12 de Barcelona, contra la negativa del registrador de la propiedad del número 11 de Barcelona, don Nicolás Nogueroles Peiró, a expedir una certificación de traslado de una finca registral.

Hechos

I

Mediante escrito presentado por la registradora de la Propiedad del número 12 de Barcelona, doña Celia Tornel García, se solicita del Registro de la Propiedad número doce de Barcelona, certificación de traslado de la finca registral 29230.

II

Dicho escrito fue objeto de la siguiente nota de calificación: «En relación con el escrito presentado en este Registro de la Propiedad el día 4 de octubre de 2019, que motivó el asiento 461 del diario 151, sobre la finca número 39230 de este distrito hipotecario y examinados los libros de este Registro resulta que el 60% de la superficie de la finca radica en distrito de San Juan de Horta correspondiente a esta oficina. Por tanto, conforme a lo dispuesto en el artículo 2 del Reglamento Hipotecario, «Si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquel en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca», la competencia corresponde a este Registro de la Propiedad. En consecuencia, no procede expedir la certificación solicitada. No consta la existencia de ninguna Resolución firme al respecto. Barcelona a 10 de octubre de 2019 (firma ilegible). Fdo.: Nicolás Nogueroles Peiró.

III

Doña Celia Tornel García, registradora titular del Registro de la Propiedad número 12 de Barcelona, interpone recurso contra la nota de calificación expedida por don Nicolás Nogueroles, alegando, resumidamente: «Con fecha 22 de octubre de 2019, se presentó en este Registro escrito firmado el 10 de octubre por el registrador titular del Registro 11 en el que deniega el traslado de la finca registral 39230 que le sido había solicitado el día 4 de octubre por pertenecer la finca íntegramente a la demarcación de este Registro de la Propiedad de Barcelona número 12. Se adjuntan tanto la solicitud de traslado como la contestación como anexos 1 y 2.

La finca registral 39230 es el piso (...) de la casa sita en (...) y calle G. (...) y se encuentra inscrita parte en el Registro 11 y parte en el Registro 12.

Según la descripción de la circunscripción territorial del Registro 12 que resulta del Real Decreto 1141/1984 de 23 de mayo, la línea divisoria entre los Registros 11 y 12, en lo que respecta a la zona compartida es la calle G. por mitad. Copio literalmente la descripción:

Barcelona número 12. Se forma por segregación del actual Barcelona número 6.

Capitalidad. Barcelona.

Circunscripción territorial. La parte del Registro matriz que se describe así: polígono que partiendo de la calle de Balmes, parte derecha, sigue en la misma dirección, incluyendo íntegramente la calle de San Hermenegildo hasta la calle de Zaragoza y la de Septimania hasta la avenida de la República Argentina; sigue la línea en sentido ascendente por dicha avenida hasta aproximadamente el número 10, en cuyo punto y en una línea en diagonal ascendente hacia la derecha, llega hasta la avenida del Hospital Militar. Sigue en línea recta hacia arriba, hasta el principio de la calle de Gomis, que, siguiéndola por la mitad, llega hasta el paseo del Valle de Hebrón. Sigue en línea recta hacia la izquierda hasta la calle de Collcerola que la sigue en su integridad hacia arriba, hasta el límite de la demarcación del Registro número 6; en esta confluencia, sigue en línea descendente por mitad de la avenida del Tibidabo y de la calle Balmes, cuyos números pares corresponden a este Registro hasta coincidir en el punto de partida, o sea, la calle de San Hermenegildo.

La finca respecto de la que se solicita el traslado se encuentra sita en calle G. (...), y por tanto pese a hallarse inscrita en ambos Registros, está ubicada íntegramente dentro de la circunscripción territorial del Registro 12. Por ello, en base al artículo 2 del Reglamento Hipotecario según el cual «si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más Registros, será íntegramente competente aquel en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca» y a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado que se pronunció sobre el traslado y unificación del folio real de diversas fincas situadas entre la calle G. y (...) de Barcelona se solicitó el traslado de la finca al Registro 11, que ha sido denegado por su titular.

Esta negativa al traslado por parte del titular del Registro 11 no es sino la última de una serie de negativas a trasladar varias fincas a lo largo de los meses de agosto, septiembre y octubre de 2019.

La cuestión relativa al traslado de fincas compartidas entre los Registros de la Propiedad 11 y 12 de Barcelona va mucho más allá de esta concreta finca registral y afecta a más de 400 fincas registrales sitas entre (...) y la calle G. que se encuentran inscritas parte en un Registro y parte en otro y que ya sido objeto de análisis por parte de este Centro Directivo en la antedicha Resolución de 22 de Julio de 2019.

En abril del 2018 el Registrador titular del Registro 11 me solicitó el traslado de varias fincas registrales, porque entendía que pertenecían a su Registro. Las fincas están inscritas en ambos registros pese a pertenecer íntegramente al Registro 12 según resulta de los Reales Decretos en los que se aprobó la demarcación de los Registros 11 y 12 de Barcelona. Por una mala praxis nos encontramos ante esta patológica situación en la que existen dos historiales abiertos respecto de una misma finca en dos registros distintos, debiendo el ciudadano acudir a ambos para obtener la inscripción de su derecho sobre la total finca con los peligros que se generan en la seguridad del tráfico jurídico, así como las molestias e inconvenientes para los particulares. Se hace constar que, antes de solicitar el traslado de las fincas, el Registrador titular del Registro 11 ya había enviado un escrito a los particulares indicando que se iba a proceder al traslado de su finca al Registro 11, circunstancia de la que tuve conocimiento porque un particular se presentó con dicha carta en mi Registro fechada con anterioridad a la fecha en la que se me solicitó el traslado. Se adjuntan tanto el escrito enviado al propietario de la finca registral 1713 fechado el 28 de marzo de 2018 como la solicitud de traslado de esa misma finca fechada el 11 de abril como anexos 3 y 4. Al margen de este hecho (...) denegué el traslado por entender que dichas fincas se encuentran ubicadas íntegramente dentro del distrito hipotecario del Registro 12 y planteé la cuestión a la Dirección General de los Registros y del Notariado en base al apartado sexto de la Resolución de 7 de Julio de 2017 según el cual solo cuando existieren dudas fundadas al respecto, debidamente expresadas por el registrador que en cada caso proceda, quedará en suspenso la traslación y unificación de folios reales, haciéndolo constar así por nota al margen de los mismos (...) hasta que por resolución de este Centro Directivo,

queden resueltas tales dudas, sin que dicha nota produzca el cierre registral de los respectivos historiales, que mantendrán su autonomía hasta tanto se proceda a resolver sobre la procedencia del traslado.» Adjunto el informe que presenté el 8 de marzo de 2019 como Anexo 5.

La cuestión fue resuelta por la Dirección General de los Registros y del Notariado el 22 de julio de 2019 determinando que «no sólo son competencia territorial única del Registro 12 las fincas con entrada por la calle (...), sino también todas las fincas ubicadas entre dicha calle (...) y la calle G., incluyendo las que tuvieren su entrada por la calle G. (...) Por lo tanto se deberá proceder al traslado y unificación de folios reales conforme a dicho criterio, actuando en los términos establecidos en la resolución de 7 de julio de 2017 de esta Dirección General.» Se adjunta copia de la resolución como anexo 6.

La antedicha resolución no fue objeto de publicación en el BOE y fue notificada a este Registro el día 29 de Julio de 2019 y desde entonces, en la creencia de que dicha Resolución era ejecutiva desde su notificación, a medida que se ha presentado algún documento relativo a cualquiera de las fincas compartidas se ha solicitado el traslado al Registro 11 que sistemáticamente lo ha denegado alegando que desconoce la existencia de dicha resolución. Tras dos intentos frustrados de notificación de la misma por parte de la Dirección General de los Registros y del Notariado por correo certificado con acuse de recibo y uno por burofax, ya son cuatros los meses desde la fecha de la resolución en los que paraliza el traslado y unificación de los folios reales de las fincas compartidas con los consiguientes perjuicios para la seguridad jurídica y los inconvenientes que están produciendo en la prestación del servicio público al ciudadano y que han sido motivo de la interposición de sendas quejas por mi parte ante este Centro Directivo los días 3 de septiembre y 8 de octubre de 2019 (se adjuntan como anexos 7 y 8).

En conclusión, el objeto del recurso no es sólo que este Centro Directivo se pronuncie sobre el traslado en concreto de la finca registral 39230, sino también que, en base a su propia Resolución de 22 de Julio de 2019, al Real Decreto 1141/1984 de 23 de mayo en el que fija las circunscripción [sic] territorial del Registro 12 de Barcelona, a los artículos 2 y 3 del Reglamento Hipotecario y a la Resolución de 7 de Julio de 2017 resuelva sobre la cuestión de fondo que afecta a más de 400 fincas registrales sitas entre la (...) y la calle G. de Barcelona estableciendo su inequívoca pertenencia a la demarcación del Registro de la Propiedad número 12 de Barcelona y adopte las medidas que estime procedentes respecto del Registrador titular del Registro 11 para que en aplicación de los principios de legalidad y seguridad jurídica respete la demarcación y restituya las fincas indebidamente inscritas de modo parcial en su Registro al de Barcelona 12, lo que redundará en un mejor servicio público.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Celia María Tornel García registrador/a de Registro Propiedad de Barcelona 12 a día veinte de noviembre del año dos mil diecinueve.

IV

El registrador de la Propiedad del número 11 de Barcelona emitió informe y lo elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos el Real Decreto 1141/1984, de 23 de mayo, por el que se modifica la demarcación registral, el Real Decreto 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación registral.

1. La presente Resolución tiene por objeto resolver el recurso interpuesto por doña Celia Tornel García, registradora de la Propiedad del número doce de Barcelona, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad del número once de Barcelona, al negarse a expedir una certificación registral para el traslado a dicho Registro doce, de la finca 39230

sita en el número (...) de la calle G., por resultar, según el registrador del número doce, que el 60% de la superficie de la finca radica en distrito de San Juan de Horta.

2. La finca objeto del recurso se encuentra en el número (...) de la calle G.

La referida calle, como resultan de los planos del Ayuntamiento, pertenecía al antiguo término municipal de Horta incluido en la Sección 5 del Norte cuyos libros se trasladaron por completo al Registro de la Propiedad n.º 11 de Barcelona.

El Registro de la Propiedad número doce de Barcelona se formó por segregación del Registro de la Propiedad número seis de Barcelona. En el Real Decreto 1141/1984, de 23 de mayo, por el que se modifica la demarcación registral, se creó el Registro de la Propiedad número doce de Barcelona, por segregación del número seis, sin que dicha demarcación afectara al Registro de la Propiedad número once de Barcelona. Sin embargo, al describirse la circunscripción territorial se decía que «...sigue en línea recta hacia arriba, hasta el principio de la calle Gomis, que, siguiéndola por la mitad, llega hasta el paseo del Valle de Hebrón...»

Es lo cierto, que durante muchos años determinadas edificaciones se construyen extendiéndose conjuntamente por las circunscripciones de los Registros números once y doce.

El Real Decreto 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación registral, al delimitar la circunscripción del Registro de la Propiedad número once de Barcelona, en lo que aquí interesa, dispuso lo siguiente: «...A la altura de la calle Farigola y en ángulo recto hacia la izquierda hasta la Avenida de la República Argentina, sube hasta la confluencia con la calle Gomis, sube por esta calle, no por su eje, ya que pertenece en su totalidad a este Registro, sino por su lado izquierdo, hasta llegar a la plaza de Alfons Comin...»

Ante las dudas que pudieron surgir con el Real Decreto 1141/1984, de 23 de mayo, del Real Decreto 172/2007, de 9 de febrero, debe deducirse que todas edificaciones y fincas en general que tengan su entrada por la calle Gomis corresponden al distrito correspondiente al Registro once de Barcelona, mientras que las edificaciones y fincas en general que tengan su entrada por la avenida de la República de Argentina corresponden al registro doce de Barcelona, toda vez que el Real Decreto 172/2007, de 9 de febrero fija como línea divisoria la calle Gomis, pero no por su eje, ya que pertenece en su totalidad a este Registro, sino por su lado izquierdo, hasta llegar a la plaza de Alfons Comin.

3. Por lo que se refiere al presente expediente, en concreto la finca registral 39230 procede de la finca 4624 que se formó por agrupación de la finca 1650 de San Juan de Horta (con una superficie de 1.733,22 m²) y la finca 2930 de San Gervasio (con una superficie de 142,99 m²), perteneciente esta última al Registro número doce, formado, como se ha dicho, por segregación del Registro de la Propiedad número seis. La finca 5.567 (finca matriz de la propiedad horizontal) se creó por segregación de la finca 4624 en 1950 y con una superficie de 458,25 m². De esta finca matriz 5.567 se formó la actual finca 39230 objeto del presente recurso.

Consecuentemente, del historial registral de la finca 39230, se formó de fincas procedentes tanto del Registro de la Propiedad número once, como del doce.

Ahora bien, como ha quedado expuesto, la finca registral tiene su acceso por la Calle (...), por lo que dicho edificio corresponde a la demarcación del Registro once de Barcelona.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

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, 1 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.