

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14915 *Resolución de 12 de noviembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la inmatriculación practicada por el registrador de la propiedad de Jaén n.º 1 de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. A. H., en nombre y representación de la sociedad «Aguas Marinas de Sierra Mágina, S.L.», y don R. C. R., en nombre y representación de la sociedad «Campotiña Servicios, S.L.», contra la inmatriculación practicada por el registrador de la Propiedad de Jaén número 1, don José Ramón Menéndez Suárez, de una finca registral en dicho Registro a su cargo.

Hechos

I

En virtud de certificación administrativa expedida en Jaén el día 4 de febrero de 2020 por don M. A. V. G., Secretario del Ayuntamiento de Jaén, con el visto bueno de su Alcalde, en expediente número 24/2020/PAT del Negociado de Patrimonio, se practicó por don José Ramón Menéndez Suárez, registrador del Registro de la Propiedad de Jaén número 1, la inmatriculación de la finca registral número 56.300 de Jaén de dicho Registro a su cargo y se inscribió la misma a favor del Ayuntamiento de Jaén, con arreglo a lo previsto en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

En fecha 24 de junio de 2020 se publicó en el «Boletín Oficial del Estado» el edicto que ha de expedir el registrador una vez practicada la inmatriculación conforme al artículo 206.3 de la Ley Hipotecaria.

II

Contra la anterior inmatriculación doña M. R. A. H., en nombre y representación de la sociedad «Aguas Marinas de Sierra Mágina, S.L.», y don R. C. R., en nombre y representación de la sociedad «Campotiña Servicios, S.L.», con la asistencia del letrado don S. M. R., presentaron escrito en el Registro de la Propiedad número uno de Jaén e interpusieron recurso el día 27 de julio de 2020 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente: «Que el pasado día 24 de junio de 2020 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado de [sic] notificación de 19 de junio de 2020 en procedimiento de inmatriculación del 206 de Ley Hipotecaria, por el que se ha inscrito a favor del Ayuntamiento de Jaén en el folio (...), la finca registral 56.300, con la siguiente descripción «(...)». Adjunto remito copia de dicho Edicto, como documento número 1. Que no estando conformes con dicha inmatriculación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 206.3 y 203.1, regla octava de la Ley Hipotecaria, es por lo que en la legítima posición de interesados que ostentamos, interponemos conjuntamente recurso contra la inmatriculación practicada, basándonos para ello en las siguientes alegaciones Primera.—Vulneración de lo dispuesto en los artículos 206.3 y 203.1, regla quinta, de la Ley Hipotecaria. Indudable condición de interesados en el procedimiento de inmatriculación, como consecuencia de haberse gravado nuestra finca registral (con número 1.888) con una servidumbre de paso anteriormente inexistente. Ausencia de notificación. Indefensión, con vulneración de nuestro derecho constitucional de defensa. Necesaria retroacción de las actuaciones, con anulación de la inmatriculación practicada. Las mercantiles recurrentes son titulares públicas (cada una en una posición jurídica distinta, como veremos) de la vulgarmente conocida como finca o heredamiento de (...),

término de Jaén, finca registral 1888 del Registro de la Propiedad número 1 de Jaén – antes finca número 4.864 de Jaén Común–. Consta actualmente, tras diversas segregaciones, de 881,81640 hectáreas de superficie registral, aun cuando catastralmente posee 329 hectáreas adicionales, fruto de la falta de concordancia entre ambos registros públicos. La legitimación de ambas mercantiles se puede acreditar de la falta de inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura pública de compraventa de 4 de diciembre de 2019, otorgada en la Notaría del Don Luis María Martínez Pantoja (y cuya copia se acompaña como documento número 2). Y es que a falta de esa inscripción, Campotiña Servicios S.L. sigue siendo titular registral de la finca, y Aguas Marinas de Sierra Mágina, S.L. es titular pública del inmueble, por escritura de compraventa. Pues bien, pese a ostentar los comparecientes, de forma indubitada, la condición de «interesados» en el procedimiento de inmatriculación finalizado, con fecha 24 de junio de 2020 conocimos por Edicto en el BOE la definitiva inmatriculación en el Registro de la Propiedad número 1 de Jaén de una nueva finca registral (con número 56.300), inscripción practicada en procedimiento del artículo 206 de la Ley Hipotecaria. La descripción de la finca que inmatricula el Registro es la siguiente: (...). Sin embargo, queda probado (y ahora lo demostraremos) cómo el Registro de la Propiedad número 1 de Jaén ha incurrido en numerosos defectos formales y sustantivos en la tramitación de dicho procedimiento de inmatriculación, resultando el mismo disconforme a Derecho. El Registro de la Propiedad número 1 de Jaén no sólo no nos ha dado traslado a ninguno de los comparecientes para efectuar las preceptivas alegaciones, pese a que somos interesados en el procedimiento de inmatriculación tramitado, 1) por ser titulares de una finca colindante con la de nueva creación 2) y por quedar gravados con una nueva servidumbre de paso a través del vial denominado «(...)» (infringiendo por ello el artículo 203 de la Ley Hipotecaria). Además, ha permitido la inscripción como nueva finca registral de un terreno que ya formaba parte de otra finca inmatriculada, concretamente, la número 630 del mismo Registro de la propiedad número 1 de Jaén, vulnerando el artículo 206.2 de la Ley Hipotecaria. Empezando con el primero de los incumplimientos advertidos, es evidente que ni Aguas Marinas de Sierra Mágina, S.L., ni la mercantil Campotiña Servicios, S.L. –aún registralmente propietaria registral de la parcela 1.888– han recibido notificación alguna sobre el procedimiento de inmatriculación finalizado, irrogándonos una indudable indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española. El artículo 206 de la Ley Hipotecaria señala en su primer apartado que «1. Las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas podrán inmatricular los bienes de su titularidad, mediante la aportación de su título escrito de dominio, cuando dispongan de él, junto con certificación administrativa librada, previo informe favorable de sus servicios jurídicos. por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos, acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición y fecha del acuerdo del órgano competente para su inclusión en el inventario correspondiente o, caso de no existir, fecha del acuerdo de aprobación de la última actualización del inventario de la que resulte la inclusión del inmueble objeto de la certificación con indicación de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo, así como de su descripción, naturaleza patrimonial o demanial y su destino en el primer caso o su eventual afectación, adscripción o reserva, en el segundo»; indicando seguidamente el tercero, que «3. Practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203 con el mismo régimen en ella previsto, incluido el sistema de alertas». Por su parte, el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, relativo a los expedientes de dominio para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna, establece un conjunto numeroso de reglas, entre las cuales se encuentran las siguientes: «(...) Segunda. Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca, en la cual, junto a la descripción literaria de la finca, realizada en los términos prevenidos reglamentariamente. deberán hacerse constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones,

acompañándose además los siguientes documentos a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios. b) Relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen de los que disponga el promotor y sirvan para loca/izar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes. En particular, el nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, así como los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas. c) Identificación de los derechos constituidos sobre la finca, expresando las cargas a que pueda hallarse afecta o las acciones con transcendencia real ejercitadas en relación con la misma, indicando los nombres de los titulares o actores, sus domicilios y cualesquiera otras circunstancias que ayuden a su correcta identificación, quienes serán requeridos para que, si les conviene, soliciten la inscripción o anotación omitida, presentando a tal fin los títulos necesarios en el Registro. d) Deberá identificarse también a los poseedores de la finca que se pretende inmatricular y al arrendatario de ella, si se trata de vivienda. (...) Tercera. El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada. remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación. (...) Quinta. Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, el Notario notificará la pretensión de inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. (...) Sexta. Cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes. Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca. (...) Séptima. El Registrador ordenará la publicación de un edicto que refleje los datos de la finca o fincas que resulten del expediente, así como su titularidad y cargas. El edicto, notificando a todos los interesados y a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar el expediente, habrá de publicarse de forma gratuita en el «Boletín Oficial del Estado». La publicación efectiva del edicto se hará constar por nota al margen de la inscripción del dominio de la finca inmatriculada». Pues bien, con clara vulneración de lo dispuesto en estos artículos, ni el Notario ni el Registro de la Propiedad nos han dado traslado del procedimiento de inmatriculación que ha tenido lugar de la nueva finca registral, y ello pese a que: Por un lado, consta de forma indudable que la finca registral 1.888 de este Registro de la Propiedad número 1 de Jaén es una «parcela colindante», tanto con la finca de la que se segrega la nueva finca creada (finca registral número 630), como con la de nueva creación (finca 56.300). Por ello, se ha infringido lo dispuesto en el artículo 203, apartado 1, reglas segunda y quinta. Y, por otro, ya que a través de esta novedosa finca se nos ha impuesto una nueva carga o gravamen, en forma de servidumbre de paso, a través del vial denominado «(...)», el cual se adentra en varias partes de su recorrido en nuestra finca registral, sirviendo de paso para la nueva finca inmatriculada Todo eso se demuestra claramente de los planos cuyas copias se adjuntan, conjuntamente, como

documento número 3. A través de dichos planos se corrobora la indudable afección que nos irroga la nueva finca inmatriculada (segregada de la finca «(...)», número de finca registral 630) pues el «(...)», vial de acceso de la nueva finca registral creada, no sólo en algunas partes se constituye como vial que se separa ambas fincas, sino que en otras directamente se adentra en nuestra finca registral. Este novedoso gravamen viene reconocido, como decíamos, por el propio Registro de la Propiedad en la descripción de la nueva finca registral, al afirmar que esta nueva finca «queda enclavada en la finca registral número 630 de este Registro inscrita en el folio (...) de Jaén, con referencia catastral (...), segregada de la finca registral número 1888 de este Registro –antes finca 4864 de Jaén común–. Tiene su acceso por el vial denominado «(...)», que atraviesa la anterior finca. Es decir, reconoce que la finca de nueva creación tiene su acceso por el vial «(...)», el cual atraviesa la anterior finca, esto es, la número 1.888, propiedad registral de Campotiña Servicios, S.L., pero de titularidad pública de la mercantil a la que represento. Se ha creado, por tanto, una servidumbre de paso, generándose un gravamen en la condición de predio sirviente que se nos ha impuesto indebidamente por mor del nuevo título, ex artículos 530 y siguientes del Código Civil. A este respecto, la doctrina jurisprudencial de la Dirección General de Registros y Notariado ha resultado muy clara, al afirmar en su Resolución de 23 de abril de 2018 que «el artículo 203, al que se remite el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, en su regla quinta, dispone en cuanto a la forma en la que han de hacerse las notificaciones que el notario «notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Lev. a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro v. caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente». Por tanto, del precepto transcrito resulta que la notificación ha de efectuarse «en la forma prevenida en esta Ley» y «en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente». Este mismo régimen de notificaciones debe regir en cuanto al titular catastral y a la persona de la proceden los bienes y demás notificaciones previstas en el párrafo primero de la regla quinta del artículo 203, pues si bien este párrafo de la norma se remite a «la forma prevenida reglamentariamente», además de no existir desarrollo reglamentario del precepto, no puede llegarse a otra conclusión interpretando sistemáticamente las normas transcritas; y carece de lógica entender que existen dos regímenes diferentes de notificación según el destinatario de la misma en un mismo procedimiento, lo que haría de peor condición a unos frente a otros. Por ello, es por lo que consideramos, que bien a mi patrocinada, bien a la mercantil Campotiña Servicios, S.L., debería habersele dado traslado del inicio del expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna, tramitado al abur de lo contemplado en los artículos 203 y 206 de la Ley Hipotecaria. Y como esto no ha sucedido en ninguno de los casos, es por lo que entendemos que todo este expediente resulta disconforme a Derecho, por habérsenos irrogado a las dos mercantiles personadas una indudable indefensión, proscrita por el artículo 24 de nuestra Carta Magna, con vulneración de los artículos aplicables de la Ley Hipotecaria. Segunda.–Infracción del artículo 206.2 de la Ley Hipotecaria, al haber permitido con el procedimiento finalizado una inmatriculación de finca sin previamente haber comprobado la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte con la nueva finca creada. Deber de denegación incumplido. En segundo lugar, la inmatriculación practicada incurre en otro defecto, este de carácter eminentemente sustancial. Se trata del incumplimiento del deber de denegación que señala el artículo 206.2 de la Ley Hipotecaria al haber permitido el Registro de la Propiedad con el procedimiento finalizado una inmatriculación de finca sin previamente haber comprobado la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte con la nueva finca creada. El mencionado precepto es taxativo al respecto, al señalar que «en todo caso, será preciso que el Registrador compruebe la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble. Si advirtiera la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o

en parte, denegará la inmatriculación solicitada, previa expedición de certificación de las referidas fincas, que remitirá al organismo interesado junto con la nota de calificación. Es decir, constituye requisito sine qua nom [sic] para la inmatriculación de nuevas fincas «la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble», pues advertida la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte, el Registrador no tendrá más remedio que denegar la inmatriculación solicitada, debiendo dilucidarse la cuestión, en todo caso, en el correspondiente procedimiento civil en acción de expediente de dominio. Y es que si no fuese así, el Registro correría el riesgo de incurrir en una doble inmatriculación sobre un mismo terreno, lo que se encuentra terminantemente prohibido por nuestro ordenamiento hipotecario. Pues bien, en este caso en concreto, no entendemos cómo el Registro ha admitido la inmatriculación pretendida por el Ayuntamiento de Jaén sobre unos terrenos que, claramente, formaban parte, al menos desde el año 1.980 (tras segregación con la finca 1.888), de la finca registral número 630 de este Registro; lo que no ha tenido el menor rubor en reconocer al describir la nueva finca creada, asegurando que la misma «queda enclavada en la finca registral número 630 de este Registro (...)». Pese a que esta última finca no sea de nuestra propiedad, sabemos y conocemos a la perfección que la misma contaba, anteriormente a la nueva inmatriculación, de la superficie (53.757 m²) que ahora se ha inmatriculado a favor del Ayuntamiento de Jaén por una simple inscripción de la misma en un Inventario Municipal de Bienes, con fecha 31 de enero de 2020. Este modo de proceder por parte del Ayuntamiento de Jaén ha sido vetado por la Dirección General de Registros y Notariado, por ejemplo, en Resolución de 23 de enero de 2018 y por la que se denegaba la inmatriculación de una finca expropiada, ante la existencia indicios fundados de que la finca que se pretendía inmatricular se identificaba en parte con una finca registral, con un determinado titular registral de dominio y una hipoteca vigente. En consecuencia, al demostrarse indubitadamente cómo la nueva finca creada formaba parte de la finca registral 630 del Registro de la Propiedad número 1 de Jaén, es por lo que consideramos que la inmatriculación practicada vulnera flagrantemente el artículo 206.2 de la Ley Hipotecaria, resultando disconforme a Derecho. Tercero.—Sobre la naturaleza jurídica de los inventarios municipales. Instrumento incapaz de proclamar propiedades, ni mucho menos, para cambiar la naturaleza jurídica de un bien patrimonial. Por último, no queremos desaprovechar la ocasión para recordar que aun cuando todo lo anterior no bastase, la doctrina jurisprudencial ha sido muy clara al afirmar que un inventario municipal de bienes tiene un carácter de mero registro administrativo que, por sí solo, no puede probar, ni crear, ni constituir derecho alguno a favor de la Corporación sobre un bien que considera suyo, de naturaleza demanial. Así lo ha constatado, entre otras, la sentencia del TSJA, con sede en Granada, de 11 de octubre de 2016 (recurso 791/2014) y que recuerda ese inventario es más bien un libro que sirve, respecto de sus bienes, de recordatorio constante para aquella ejercite sus prerrogativas de deslinde, investigación y/o recuperación. Los términos expresados en esa sentencia no dejan lugar a dudas cuando afirma que «Inventario municipal de bienes es un mero registro administrativo que por sí solo no prueba, ni crea, ni constituye derecho alguno a favor de la Corporación. sino que, como tiene señalado la jurisprudencia. es más bien un libro que sirve, respecto de sus bienes. de recordatorio constante para que aquélla ejercite sus facultades», no haciendo, pues, presumir ni la titularidad pública del bien, ni tampoco su naturaleza de bien demanial. Por lo tanto, lo que diga un Decreto de Inventario, de 31 de enero de 2020, que ha emitido el Ayuntamiento de Jaén para tratar de dotar de una apariencia de demanialidad a un bien privativo y propiedad de nuestra vecina y colindante, «Explotación Racional Agrícola, S.A», poco puede servir para tal fin, pues no puede ser considerado como acto suficiente para cambiar la naturaleza de un bien que, desde hace siglos es y ha sido patrimonial, en consonancia con lo inscrito en los registros públicos. Por todo lo cual, a la dirección general de registros y notariado, solicitamos: Que, teniendo por presentado este escrito, lo admita y, en virtud de lo cual, tenga por interpuesto recurso contra la inmatriculación practicada por el Registro de la Propiedad número 1 de Jaén sobre la finca registral 56.300, inscrita en el folio (...) de

Jaén, inscripción primera; anulando en su integridad, por motivos formales y sustantivos, el completo procedimiento tramitado al efecto y, por ende, la inmatriculación practicada, y todo ello por ser conforme a Derecho. Por ser de Justicia, que pido en Jaén a 21 de julio de 2020.»

III

El registrador de la Propiedad de Jaén número 1 calificó negativamente dicho escrito en los siguientes términos.

Calificado el precedente escrito, recurso presentado por correo certificado en este Registro el día 27 de julio de 2020, motivando el asiento de presentación 889 del Diario 72 de esta oficina registral, se practica la siguiente calificación y teniendo presente los siguientes Antecedentes de Hecho: I.—En el citado escrito se formula recurso contra la inmatriculación de la finca 56.300 practicada con fecha 28 de mayo de 2020 en base al artículo 206 de la vigente Ley Hipotecaria de 08 de febrero de 1946, inmatriculación practicada por este funcionario. Se solicita en el mismo escrito que se proceda a la anulación de dicha inmatriculación en su integridad, así como del completo procedimiento tramitado al efecto y, por ende, la inmatriculación practicada. II.—De conformidad con el artículo 1.3 de la citada Ley Hipotecaria los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en dicha Ley. En consecuencia con lo expuesto se deniega la inscripción de la anulación solicitada en el recurso ahora presentado, y ello por los siguientes Fundamentos de Derecho: Primero. El recurso ahora interpuesto no está recogido en ninguno de los preceptos de la Ley Hipotecaria pues el único recurso previsto en la Ley Hipotecaria contra la calificación del Registrador es para los supuestos de suspensión o denegación de las operaciones registrales solicitadas en su momento, y no para los casos —como ocurre en el presente— en que se haya accedido a la inscripción solicitada. Segundo. Para los casos en los que se haya practicado la inscripción solicitada, —que es lo que ha sucedido en el supuesto que nos ocupa— esta inscripción está bajo la salvaguardia de los Tribunales —como resulta del artículo 1.3 antes citado— y sólo podrá ser cancelada o con el consentimiento del titular registral del derecho inscrito o por sentencia firme obtenida en el procedimiento judicial oportuno en el cual haya sido parte dicho titular del derecho (artículo 40 Ley Hipotecaria). Tercero. Precisamente para los supuestos de inmatriculación al amparo del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, el artículo 207 del mismo texto legal establece una suspensión de los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de la misma Ley Hipotecaria durante un lapso de dos años a contar desde la fecha de la inmatriculación. Esta suspensión de efectos tiene como finalidad que aquellos que se consideren perjudicados por la inmatriculación practicada puedan actuar en defensa de sus derechos acudiendo al procedimiento judicial oportuno. Fundamento Jurídico: artículos 1.3, 40, 206 y 207 de la Ley Hipotecaria de 08 de febrero de 1946. No procede practicar anotación preventiva por defecto subsanable. Jaén, a treinta y uno de julio de dos mil veinte. El registrador. Fdo. José Ramón Menéndez Suárez

Emitió informe, en el que defiende que el recurso sólo está previsto para los supuestos de suspensión o denegación de las operaciones registrales solicitadas, pero no —como ocurre en este caso— en que la calificación ha sido positiva y se ha practicado la inmatriculación de la finca instada por el Ayuntamiento de Jaén.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 1, 19 bis, 38, 40, 66, 82, 203, 206, 207 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad

Jurídica y Fe Pública de 13 de marzo y 24 de noviembre de 2014, 12 de junio de 2017, 18 de abril de 2018, 25 de abril y 22 de julio de 2019 y 26 de febrero de 2020.

1. Se discute en el presente expediente si es posible interponer recurso contra la inmatriculación de una finca ya practicada en el Registro de la Propiedad y en consecuencia si es posible, a la vista de las alegaciones efectuadas por los recurrentes, anular dicha inmatriculación.

2. Respecto de tal cuestión debe reiterarse la doctrina emanada por este Centro Directivo en relación con el objeto del recurso y si, en su caso, podría extenderse a asientos ya practicados.

Los términos del recurso presentado obligan a este Centro Directivo a precisar nuevamente cuál es la finalidad y el objeto del denominado recurso contra la calificación del registrador, previsto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Es continua doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la procedencia o no de una inmatriculación ya practicada.

3. De acuerdo con lo anterior es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

4. A la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en su práctica ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

De acuerdo con el primer párrafo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica» y según el tercer párrafo del mismo artículo «Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley».

Es indudable que, con base en lo expuesto, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

En este mismo sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

5. De acuerdo con el apartado tercero del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual se ha llevado a cabo la inmatriculación que se pretende impugnar en este caso, «Practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203 con el mismo régimen en ella previsto, incluido el sistema de alertas» y uno de los trámites que contiene dicha regla séptima del apartado 1 del artículo 203 es que «La publicación efectiva del edicto se

hará constar por nota al margen de la inscripción del dominio de la finca inmatriculada». Lo anterior demuestra que la publicación del edicto se lleva cabo una vez que ya se ha practicado la inmatriculación de la finca, con la consiguiente inscripción primera de dominio, previa la correspondiente calificación positiva del registrador.

Este Centro Directivo considera conveniente señalar:

– Que, como ya se ha indicado, la interposición del recurso ante este Centro Directivo no es el medio adecuado para manifestar la oposición a una inmatriculación ya practicada.

– Que si los ahora recurrentes consideran que la inmatriculación practicada es incorrecta y resultan lesionados por ella, pueden promover la rectificación del Registro conforme al artículo 40 de la misma Ley, el cual establece que «cuando la inexactitud 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, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. 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. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio».

– Que en el presente caso la inmatriculación practicada, y con la que los recurrentes expresan ahora su disconformidad, no se realizó al amparo del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, como parecen dar a entender los recurrentes al argumentar que no han sido notificados en el procedimiento como titulares de fincas colindantes tal como exige la regla quinta del apartado 1 del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, sino a través de la certificación administrativa regulada en el artículo 206, que no prevé ninguna notificación previa a los titulares de fincas colindantes y a la que no le es de aplicación el artículo 203 de la Ley Hipotecaria salvo en aquello a que se remite expresamente, esto es, la publicación de un edicto en el «Boletín Oficial del Estado» a que se refiere la regla quinta del apartado 1 de dicho artículo 203 una vez practicada la inmatriculación, con el mismo régimen en ella previsto, incluido el sistema de alertas. Pero el hecho de que se remita al artículo 203.1. regla 5.ª de la Ley Hipotecaria para la publicación de un edicto no significa que le sean aplicables todas las reglas de tramitación que contiene el artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria para el expediente de dominio.

– Si los recurrentes entienden que se ha producido una doble inmatriculación como consecuencia de la ahora practicada que pretenden impugnar, como argumentan en su recurso, entendiéndolo que se ha vulnerado lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, el procedimiento para subsanarla es el regulado en el artículo 209 de la misma Ley Hipotecaria. En cualquier caso, la inmatriculación ya se ha practicado, por lo que se reitera la improcedencia del recurso que ahora se resuelve para impugnarla.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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