

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13426 *Resolución de 27 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sant Vicenç dels Horts n.º 2, por la que se suspende la cancelación pretendida de una nota de inicio de expediente de doble inmatriculación, por no constar iniciado tal expediente ni practicada tal nota.*

En el recurso interpuesto por don A. M. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts número 2, doña Eva María Javaloyes Gómez, por la que se suspende la cancelación pretendida de una nota de inicio de expediente de doble inmatriculación, por no constar iniciado tal expediente ni practicada tal nota.

Hechos

I

Mediante instancia se solicitaba la cancelación de la nota marginal de posible doble inmatriculación practicada en relación con la finca registral número 8.116 de Vallirana. El interesado acompañaba nota simple de su finca en la que constaba lo siguiente: «Se advierte que se aprecia la posibilidad de una doble inmatriculación entre la finca de que se trata y otra finca registral».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento:

Asiento: 148; Diario: 26
Presentación: 23/03/2022; Hora: 11:10:00
Instancia privada: A. M. G.
Fecha del documento: 22/03/2022
Presentante: A. M. G.

Previa calificación en el día de hoy del documento reseñado, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y tras examinar los antecedentes del Registro y documentos complementarios, la Registradora de la Propiedad que suscribe ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, por haber sido calificado negativamente, por los siguientes defectos que tienen el carácter de subsanables, y en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero. La instancia suscrita el veintidós de marzo de dos mil veintidós por don A. M. G. fue presentada en este Registro el veintitrés de marzo de dos mil veintidós en el Diario n.º 26 bajo el asiento 148.

Segundo. En dicha instancia, don A. M. G. solicita la cancelación de la nota marginal de posible doble inmatriculación practicada en relación a la finca 8116 de Vallirana.

Tercero. La firma de don A. M. G. no consta debidamente legitimada.

Cuarto. De la nota simple informativa que se acompaña a dicha Instancia, se advierte de la posibilidad de una doble inmatriculación entre dicha finca 8116 de Vallirana y otra finca registral; sin que se haya iniciado el procedimiento establecido en el párrafo tercero del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, según la modificación introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

De conformidad con dicho artículo 209 de la Ley Hipotecaria, el expediente de posible doble inmatriculación, se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes.

Fundamentos de Derecho:

I. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su número 1 y el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, señalan que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, la capacidad de los otorgantes, la validez de los actos dispositivos y la expresión o no de las circunstancias que debe contener la inscripción.

Y en el caso de documentos administrativos y judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario nos señala que dicha calificación se limitará a la competencia, a la congruencia del mandato, a las formalidades extrínsecas y a los obstáculos registrales.

II. El artículo 98 del Reglamento Hipotecario establece que el Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos; y del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.

III. Según lo preceptuado en el artículo 98 antes citado y los artículos 19, 19bis y 99 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, el Registrador calificará, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en virtud de los cuales se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes.

Que el propio principio de legalidad exige la autenticidad de los documentos para su acceso al Registro, incluso para documentos complementarios (art.º 33 del Reglamento Hipotecario). Que la legitimación de la firma de los documentos privados es necesaria para acreditar la autoría de los mismos.

IV. Artículo 209 de la Ley Hipotecaria, según la modificación introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio; según el cual, 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.

Resolución:

En consecuencia, se suspende la inscripción a que se refiere la documentación presentada por el/los defecto/s observado/s, que califico de subsanable/s:

1. Debe legitimarse la firma extendida en la instancia de fecha veintidós de marzo de dos mil veintidós.
2. No se puede proceder a la cancelación de un expediente que todavía no se ha iniciado. Además, el inicio del expediente de posible doble inmatriculación podrá iniciarse de oficio por el Registrador con motivo de la presentación de documentación sobre las fincas afectadas.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Dentro de los quince días siguientes a la notificación de la presente calificación, los interesados podrán (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Eva María Javaloyes Gómez registrador/a de Registro Propiedad de Sant Vicenç dels Horts 2 a día trece de abril del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. G. interpuso recurso el día 20 de mayo de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones

Primero. El recurrente es titular registral de la finca 8.116 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Sant Vicenç dels Horts.

Segundo. En relación a dicha finca y mediante la nota simple informativa expedida en fecha 17 de Septiembre de 2021 (...), el ahora recurrente pudo constatar la previa práctica de una nota marginal anunciadora de la posibilidad de un supuesto de doble inmatriculación entre dicha finca y la 5.327 inscrita en el mismo Registro.

Tercero. De conformidad con el art 209-1-Octava de la Ley Hipotecaria, las notas marginales de doble inmatriculación practicadas en los folios de las fincas afectadas caducarán a los 6 meses de su fecha, salvo que dentro de dicho plazo se practique anotación preventiva como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente.

Cuarto. Ninguna anotación preventiva de demanda ha sido practicada constante el plazo semestral de caducidad de la reseñada nota marginal de posible doble inmatriculación, todavía publicitada a la luz de la nota simple actualizada de la Finca n.º 8116 de Vallirana (...)

Quinto. Habiendo transcurrido en exceso y de manera ininterrumpida el plazo de caducidad de 6 meses de la nota marginal de posible doble inmatriculación de constante referencia, procede inequívoca e inexorablemente declararla 'caducada y practicar su correlativa cancelación.

Sexto. No obstante ello, la Sra. Registradora de la Propiedad denegó tan justa pretensión en atención al único argumento de que "no se puede proceder a la cancelación de un expediente que todavía no se ha iniciado".

Séptimo. Así las cosas, la Sra. Registradora de la Propiedad reconoce en la propia resolución recurrida que la nota marginal de posible doble inmatriculación cuya cancelación por caducidad le fue solicitada fue practicada sin la tramitación del preceptivo expediente a tramitarse por el Registro de las Propiedad en que radique la finca en cuestión de conformidad con el art 209 de la Ley Hipotecaria.

Décimo [sic]. Tampoco consta que el expediente de doble inmatriculación que preceptivamente debe tramitarse al amparo del art 209 de la Ley Hipotecaria para la debida práctica de una nota marginal por posible doble inmatriculación, cual la de

constante referencia, se haya iniciado a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito que pudiera resultar afectado, a quien quedaría constreñida la legitimación para su debido impulso ex a.º 209-1-Segunda de la Ley Hipotecaria.

Decimoprimer. Y que, de acuerdo con cuanto antecede, obligatoria será la cancelación de la nota marginal por posible doble inmatriculación practicada por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Sant Vicenç dels Horts en relación a la finca n.º 8116 de Vallirana,

- bien fuera por no haber sido previamente impulsado el preceptivo expediente de oficio o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito afectado;
- bien fuera por mera caducidad de la misma, por mandato del art 209-1-Octava de la Ley Hipotecaria.

Por ello, a la Sra. registradora de la Propiedad N.º 2 de Sant Vicenc dels Horts

Solicita

Que, teniendo por presentado este escrito (...) se sirva admitirlo; por ello, tenga por debidamente interpuesto recurso gubernativo contra la resolución del Registro de la Propiedad N.º 2 de Sant Vicenc dels Horts de fecha 22 de marzo de 2022; en sus méritos, rectifique, en su caso, la resolución recurrida de fecha 22 de Marzo de 2022, denegatoria de la solicitud de cancelación por caducidad de la nota marginal de posible doble inmatriculación de la Finca n.º 8116 de Vallirana, concediendo por ello la cancelación por caducidad de dicha nota marginal; y, para el caso de sostener la procedencia de su denegación y previos los trámites correspondientes, remita el correspondiente expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado para que, por la misma, se estime íntegramente el presente recurso gubernativo y se acuerde correlativamente la cancelación por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Sant Vicenç dels Horts de la nota marginal de posible doble inmatriculación practicada en relación a la Finca n.º 8.116 de Vallirana, por ser conforme a Derecho.»

IV

Mediante escrito, de fecha 3 de junio de 2022, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe, hacía constar que: «En la instancia privada presentada el Sr. M. solicitaba la cancelación por caducidad de una nota marginal de posible doble inmatriculación de la finca 8116 de Vallirana con otra de esta demarcación. Sin embargo, examinados los Libros del Registro, se advirtió que dicha nota marginal no constaba extendida, se trataba de una mera advertencia que se consignó en la nota simple informativa solicitada, con la pretensión de que los interesados pudieran tener el debido conocimiento de la situación de la finca. Es por ello que se denegó la cancelación pretendida, pues resulta imposible cancelar un asiento que no existe». Pero, añadía que «con día de hoy, y constatada la posibilidad de doble inmatriculación entre la finca 8116 y 5327 de Vallirana, queda iniciado de oficio el expediente de doble inmatriculación de conformidad con el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, habiendo puesto nota al margen en ambas fincas afectadas, en busca de la oportuna conformidad de los interesados para resolver la cuestión».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 209 y 222 de la Ley Hipotecaria.

1. En una instancia, presentada por el recurrente en el Registro de la Propiedad, se afirma que, mediante la nota simple informativa expedida en fecha 17 de septiembre de 2021, se pudo constatar la previa práctica de una nota marginal anunciadora de la

posibilidad de un supuesto de doble inmatriculación entre la finca del interesado y otra finca registral y solicita la cancelación de dicha nota marginal por caducidad.

La registradora suspendió tal cancelación señalando dos defectos:

- Que debe legitimarse la firma extendida en la instancia de fecha 22 de marzo de 2022.
- Que no se puede proceder a la cancelación de un expediente que todavía no se ha iniciado.

El interesado recurrió alegando que procede la cancelación de tal nota marginal

«– bien fuera por no haber sido previamente impulsado el preceptivo expediente de oficio o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito afectado;

– bien fuera por mera caducidad de la misma, por mandato del art 209-1-Octava de la Ley Hipotecaria.»

En su informe aclara la registradora que «dicha nota marginal no constaba extendida, se trataba de una mera advertencia que se consignó en la nota simple informativa solicitada, con la pretensión de que los interesados pudieran tener el debido conocimiento de la situación de la finca. Es por ello que se denegó la cancelación pretendida, pues resulta imposible cancelar un asiento que no existe». Y añade que «con día de hoy, y constatada la posibilidad de doble inmatriculación entre la finca 8116 y 5327 de Vallirana, queda iniciado de oficio el expediente de doble inmatriculación de conformidad con el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, habiendo puesto nota al margen en ambas fincas afectadas, en busca de la oportuna conformidad de los interesados para resolver la cuestión».

2. El artículo 209 de la Ley Hipotecaria establece que el expediente para la subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos «se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes», de modo 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».

Y añade que «las notas marginales de doble inmatriculación practicadas en los folios de las fincas afectadas caducarán a los seis meses de su fecha, salvo que dentro de dicho plazo se practique anotación preventiva, como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente».

3. En el caso que nos ocupa, se expidió nota simple de fecha 17 de septiembre de 2021 de una determinada finca en la que, tras su descripción y referencia catastral, y antes de los apartados dedicado a las «titularidades» y a las «cargas», figuraba la siguiente frase: «Se advierte que se aprecia la posibilidad de una doble inmatriculación entre la finca de que se trata y otra finca registral».

El titular de la finca objeto de tal nota simple interpreta que consta practicada nota marginal de inicio del expediente de doble inmatriculación y solicita la cancelación de dicha nota marginal por caducidad.

La registradora suspende tal cancelación porque no consta practicada tal nota ni iniciado tal expediente, pues la nota simple no reflejaba tal supuesta nota marginal, sino una mera advertencia. Y, como aclara en su informe, es ahora cuando sí que se practica, por primera vez, nota marginal de inicio de oficio por la registradora de expediente para la subsanación de la doble inmatriculación.

Por tanto, aclarado que se trató de un error, la nota de calificación que deniega cancelar un asiento inexistente al tiempo de la solicitud de su cancelación, ha de ser, evidentemente, confirmada.

4. Cuestión distinta, que no puede alterar la suerte del presente recurso, es la de si dicho error de interpretación es achacable sólo al interesado, o provocado en parte por el contenido de la nota simple al incluir la citada «advertencia».

A este respecto, debe recordarse que conforme al artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria, «la nota simple informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos (...)» y «deberá reproducir, literal si así lo solicita el interesado, o en extracto en otro caso, el contenido de los asientos vigentes relativo a la finca objeto de manifestación (...)».

Por lo tanto, si la función legal de la nota simple es reproducir «(...) contenido de asientos vigentes relativos a la finca», es comprensible que el interesado pueda interpretar, como ha ocurrido en el presente caso, que una «advertencia» sobre la posibilidad de doble inmatriculación aluda en realidad a un asiento registral expresivo de tal extremo.

Por ello debe recomendarse, para evitar inducir a errores de interpretación como el que ha ocurrido en este caso, que los registradores no incluyan en las notas simples ni en la certificaciones registrales «advertencias» tan confusas y poco procedentes como la que nos ocupa, pues si un registrador aprecia la posibilidad de doble inmatriculación, lo que debe hacer es actuar de oficio como le ordena el artículo 209 (notificar tal extremo a los titulares registrales y dejar constancia de ello mediante nota marginal en cada finca), como finalmente sí que ha hecho la registradora una vez que se le presentó el recurso que nos ocupa.

Sea como fuere, estas consideraciones, como ya se ha dicho, no pueden alterar la suerte del presente recurso, que ha de ser desestimado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 27 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.