

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17564 *Resolución de 17 de agosto 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 Molina de Segura n.º 1, por la que se deniega la cancelación de una inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por don J. R. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Molina de Segura número 1, doña Ana Isabel Coronado Corchón, por la que se deniega la cancelación de una inmatriculación.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el 21 de febrero de 2022, por don J. R. R. y por la mercantil «Serenissima World, SLU», como titulares de la finca registral 19510 de Las Torres de Cotillas, en cuanto a una participación indivisa del 55,50 % el primero para su sociedad de gananciales con doña J. S. G., y de otra participación indivisa del 44,50 %, la segunda.

Los citados titulares manifiestan que la finca registral número 24434 de Las Torres de Cotillas, inmatriculada en este Registro con fecha 24 de febrero de 2020 está totalmente dentro de la finca de su propiedad, registral número 19510 de Las Torres de Cotillas, que adquirió el Sr. R. R. junto con otro titular, en escritura otorgada el día 19 de mayo de 2005 ante el notario de Las Torres de Cotillas, don Salvador Montesinos García, número 1348 de su protocolo, que causó la inscripción 4.^a, con fecha 2 de agosto de 2005, con una superficie, según manifiestan, de setenta y nueve mil trescientos setenta y ocho metros cuadrados.

II

Presentada la indicada instancia en el Registro de la Propiedad de Molina de Segura número 1, fue calificada negativamente, resumidamente, de la siguiente forma:

«... se deniega el inicio del expediente de doble inmatriculación de la finca afectada, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

...

3. Los citados titulares de la finca afectada manifiestan que la finca registral número 24434 de Las Torres de Cotillas, inmatriculada en este Registro con fecha 24 de febrero de 2020, de conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y con una superficie gráfica catastral de diecisiete mil setecientos quince metros cuadrados, está totalmente dentro de la finca de su propiedad, registral número 19510 de Las Torres de Cotillas, que adquirió el sr. R. R. junto con otro titular, en escritura otorgada el día diecinueve de mayo de dos mil cinco ante el notario de Las Torres de Cotillas, don Salvador Montesinos García, número 1348 de su Protocolo, que causó la inscripción 4.^a, con fecha 2 de agosto de 2005, con una superficie, según manifiestan, de setenta y nueve mil trescientos setenta y ocho metros cuadrados. Acompañan a dicha instancia, copia simple de la citada escritura de adquisición, como documento n.º 1; plano de la finca de su propiedad con la superposición de la finca 24434, como documento n.º 2,

acompañado de dispositivo electrónico que contiene el archivo en formato GML, con la relación de coordenadas georreferenciadas que configuran la base gráfica alternativa de la finca de referencia, en la que aparece totalmente integrada la citada 24434 de Las Torres de Cotillas.

4. En base a lo anteriormente expuesto y examinados los antecedentes registrales, observamos que la finca de la que dichos alegantes son propietarios, procede de agrupación de dos componentes, fincas registrales números 3962 y 5102 de Las Torres de Cotillas. Ambas fincas accedieron por primera vez a este Registro por la vía de la inmatriculación, la 3962 con fecha 14 de marzo de 1963, con una superficie de dos hectáreas, once áreas, dos centiáreas y veinticinco decímetros cuadrados; y la finca 5102, con fecha 31 de mayo de 1969, con una superficie inscrita de sesenta y siete áreas y ocho centiáreas. Examinados, además, los linderos originales de ambas fincas, no se observa que ninguna de ellas tenga un lindero de los denominados fijos.

5. Posteriormente, en virtud de escritura de compraventa otorgada el día doce de diciembre de mil novecientos ochenta, ante el notario de Murcia don Francisco Saura Ballester, con protocolo 1982, las citadas fincas de procedencia, fueron adquiridas manifestando que la finca registral número 3962 de Las Torres de Cotillas, tenía de reciente medición una superficie de cinco hectáreas, ochenta áreas y setenta y ocho centiáreas, y la finca 5102, tenía de reciente medición una superficie de dos hectáreas y trece áreas; quedando las inscripciones que motivó dicho título de adquisición, suspendidas en cuanto al exceso declarado en ambas fincas, que fue para el caso de la primera de tres hectáreas, sesenta y nueve áreas, setenta y cinco centiáreas y setenta y cinco decímetros cuadrados, y para la segunda de una hectárea, cuarenta y cinco áreas y noventa y dos centiáreas.

6. Consecuentemente, cuando las citadas fincas fueron objeto de agrupación para formar la finca registral número 19510 titularidad de los alegantes, tenía una superficie inscrita únicamente de veintisiete mil ochocientos diez metros con veinticinco decímetros cuadrados; ya que el resto de superficie de cincuenta y un mil quinientos sesenta y siete metros con setenta y cinco decímetros, volvió a quedar suspendida, por falta de previa; circunstancia ésta que se ha ido arrastrando en el resto de inscripciones practicadas en la finca 19510 de Las Torres de Cotillas, por no haberse practicado en ningún momento el exceso declarado. Siendo, por tanto, adquirida por los alegantes con una superficie inscrita de veintisiete mil ochocientos diez metros con veinticinco decímetros cuadrados, y no de setenta y nueve mil trescientos setenta y ocho metros cuadrados, como los mismos manifiestan. Extremo éste que también estaba especialmente detallado en la escritura de compraventa que citan, cuando el notario resalta en la descripción de la finca la superficie declarada y la que consta inscrita en este Registro.

7. Por otra parte, dichos señores manifiestan como prueba de la doble inmatriculación, que la finca de su propiedad tiene su lindero Sur con el río (...), y que la finca registral número 24434, cuyo lindero Sur es con Rambla (...), se interpone por medio. Revisando los antecedentes registrales, se observa que este lindero fijo aparece por primera vez en la descripción que se le dio a la finca registral número 3962, cuando se declaró el exceso de superficie sobre la misma, pero que, sin embargo, no constaba en la descripción de su primera inscripción.

Fundamentos de Derecho:

1. En el escrito inicial aportado por los alegantes no se solicita expresamente la tramitación del expediente conforme al artículo 209 de la Ley Hipotecaria, sino la cancelación de la finca registral número 24434 de Las Torres de Cotillas, por existir una doble inmatriculación con la finca de su propiedad, registral número 19510 del mismo término municipal.

2. Tras las investigaciones pertinentes realizadas en base a los datos obrantes en este Registro y de conformidad con las manifestaciones expuestas por los alegantes y datos aportados, no se tiene indicios suficientes para sospechar de que se trate de una doble inmatriculación, e iniciar de oficio por este Registro la tramitación del expediente

conforme a lo dispuesto en el citado artículo 209; sin perjuicio de la facultad que tienen dichos alegantes de poder acudir al procedimiento judicial correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

3. Artículo 209 de la Ley Hipotecaria, tras su redacción data por 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 y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 2016 y 6 de agosto de 2019.

4. Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales (artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria), por lo que la rectificación del Registro consistente en su cancelación, que es lo que solicita el recurrente, requiere consentimiento del titular registral o sentencia judicial (artículos 40 d] y 82 de la misma Ley).

La calificación registral podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Isabel Coronado Corchón registrador/a de Registro Propiedad de Molina de Segura 1 a día treinta y uno de marzo del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación don J. R. R. interpuso recurso en los siguientes términos, resumidamente:

«1. Que la finca que se ha asentado a nueva bajo el número 24.434 de una extensión superficial de 17.715,00 m² está totalmente dentro de la finca comprada por nosotros el 19 de mayo de 2005 ante el Notario Salvador Montesinos García.

2. Nosotros compramos esta finca en escritura pública con 79.378,00 m², se acompaña fotocopia completa de la escritura, como documento n.º 1, que se formó por agrupación con otras fincas.

3. Nosotros hemos dispuesto de dicha finca desde que se compró en el año 2005.

4. La finca que se ha escriturado por el artículo 205, o sea la 24.434 está totalmente integrada dentro de nuestra finca, como se demuestra con el plano de medición que se acompaña como documento n.º 2.

Si analizamos los lindes de la finca inscrita, me impide seguir teniendo mi linde sur con el río (...), que es el linde de medio día de mi finca, ya que la finca 24434 se interpone por medio.

5. La finca que se registra bajo el número 24.434 no dispone de acceso alguno ya que se escritura lindando por medio día con la rambla, y por el norte y oeste con nuestra propiedad, y por el este con otra finca. Esto demuestra que nunca ha podido ser una finca independiente. Se puede ver tanto en el plano catastral como en las fotos aéreas, que no dispone de acceso alguno, por lo que es una continuación de nuestra finca.

6. Aportamos como prueba de que dicha finca es de nuestra propiedad, que el 7 de noviembre de 2017, como la finca era proindiviso solicitamos al Ayuntamiento de Las Torres de Cotillas la solicitud de segregación para adjudicamos cada uno de los propietarios nuestra parte. Y así, en la documentación presentada acreditamos que toda la finca era nuestra. Se adjunta como documento n.º 3 la solicitud y la documentación anexa.

7. Como otra prueba de que la finca que se ha registrado a nueva con el n.º 24.434, se adjunta la Certificación descriptiva y medición de finca, realizada por el Arquitecto A. T. C., de fecha 26 de agosto de 2016, que incluye dentro de mi finca y quedando perfectamente integrada la superficie registrada a nueva.

Se adjunta como documento n.º 4 dicha Certificación Descriptiva y medición de finca.

Por lo que, en base a los 7 puntos anteriores, ruego anulen la inscripción practicada de la finca identificada con el número registral 24.434 de Las Torres de Cotillas, por no haber sido nunca una finca independiente de la mía.»

IV

La registradora de la Propiedad de Molina de Segura número 1, doña Ana Isabel Coronado Corchón, emitió informe y elevó el expediente ante esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 32, 34, 38 y 209 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 2016, 3 de octubre de 2018 y 6 de agosto y 10 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de septiembre y 20 y 30 de octubre de 2020, 29 de noviembre de 2021 y 1 de febrero de 2022.

1. Practicada la inmatriculación de una finca, los recurrentes solicitan que se cancele dicha inmatriculación, dado que dicha finca ya se encuentra inmatriculada a su favor.

Las dos fincas registrales en cuestión son las siguientes:

– la finca registral número 24434 de Las Torres de Cotillas, inmatriculada en el Registro con fecha 24 de febrero de 2020, de conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria;

– y la registral número 19510 de Las Torres de Cotillas, que adquirió el Sr. R. R. junto con otro titular, en escritura otorgada el día 19 de mayo de 2005 que causó la inscripción 4.^a, con fecha 2 de agosto de 2005.

La registradora manifiesta, resumidamente: «Tras las investigaciones pertinentes realizadas en base a los datos obrantes en este Registro y de conformidad con las manifestaciones expuestas por los alegantes y datos aportados, no se tiene indicios suficientes para sospechar de que se trate de una doble inmatriculación, e iniciar de oficio por este Registro la tramitación del expediente conforme a lo dispuesto en el citado artículo 209».

2. Inmatriculada una finca, la misma se halla protegida por el principio de legitimación registral, que conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos».

Consecuencia de este principio de legitimación registral, se encuentra el de tutela judicial de los asientos practicados, conforme al artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria, según el cual «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho 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 esta Ley».

Ciertamente, el inmatriculante nunca se encuentra protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sin que proceda entrar aquí examinar el alcance del artículo 32 de la Ley Hipotecaria o 1473 del código Civil; y, tratándose de una inmatriculación practicada por el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se produce la suspensión del principio de fe pública para el tercer adquirente durante el plazo de dos años (artículo 207 de la Ley Hipotecaria).

En este sentido, el recurso debe ser desestimado.

No obstante, conviene analizar si, a la vista del escrito del recurrente, pudiera iniciarse el procedimiento regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria al objeto de solventar una posible doble inmatriculación.

3. La registradora motiva su nota de calificación en las siguientes circunstancias:

– La finca 19.510, de la que los recurrentes son propietarios, procede de la agrupación de dos fincas registrales números 3962 y 5102 de Las Torres de Cotillas.

– Ambas fincas accedieron por primera vez al Registro: En cuanto a la finca registral 3962 con fecha 14 de marzo de 1963, con una superficie de dos hectáreas, once áreas, dos centiáreas y veinticinco decímetros cuadrados; y la finca registral 5102, con fecha 31 de mayo de 1969, con una superficie inscrita de sesenta y siete áreas y ocho centiáreas. Examinados los linderos originales de ambas fincas, no se observa que ninguna de ellas tenga un lindero fijo.

– Posteriormente, en virtud de escritura de compraventa otorgada el día doce de diciembre de mil novecientos ochenta fueron adquiridas manifestando que la finca registral número 3962 de Las Torres de Cotillas, tenía según nueva medición una superficie de cinco hectáreas, ochenta áreas y setenta y ocho centiáreas; y la finca 5102, tenía según medición una superficie de dos hectáreas y trece áreas.

– Dichos excesos de cabida quedaron suspendidas en cuanto, siendo la primera de tres hectáreas, sesenta y nueve áreas, setenta y cinco centiáreas y setenta y cinco decímetros cuadrados; y, para la segunda de una hectárea, cuarenta y cinco áreas y noventa y dos centiáreas.

– Consecuentemente, cuando las citadas fincas fueron objeto de agrupación para formar la finca registral número 19510 titularidad de los alegantes, tenía una superficie inscrita únicamente de veintisiete mil ochocientos diez metros con veinticinco decímetros cuadrados; ya que el resto de superficie de cincuenta y un mil quinientos sesenta y siete metros con setenta y cinco decímetros, volvió a quedar suspendida, por falta de previa; circunstancia ésta que se ha ido arrastrando en el resto de inscripciones practicadas en la finca 19510 de Las Torres de Cotillas, por no haberse practicado en ningún momento el exceso declarado.

– Por tanto, la finca registral adquirida por los recurrentes lo fue con una superficie inscrita de veintisiete mil ochocientos diez metros con veinticinco decímetros cuadrados y no de setenta y nueve mil trescientos setenta y ocho metros cuadrados, como los mismos manifiestan. Extremo éste que también estaba especialmente detallado en la escritura de compraventa que citan, cuando el notario resalta en la descripción de la finca la superficie declarada y la que consta inscrita en este Registro.

– Por otra parte, dichos señores manifiestan como prueba de la doble inmatriculación, que la finca de su propiedad tiene su lindero Sur con el río (...), y que la finca registral número 24434, cuyo lindero Sur es con Rambla (...), se interpone por medio. Revisando los antecedentes registrales, se observa que este lindero fijo aparece por primera vez en la descripción que se le dio a la finca registral número 3962, cuando se declaró el exceso de superficie sobre la misma, pero que, sin embargo, no constaba en la descripción de su primera inscripción.

4. La apreciación por el registrador de una situación de doble inmatriculación constituye una valoración que implica graves consecuencias en las fincas registrales, pues supone la constancia registral de esta situación patológica y el inicio del correspondiente procedimiento.

En el presente caso, la registradora ha motivado adecuadamente que, a su juicio, atendiendo a las circunstancias concurrentes, no hay indicios de doble inmatriculación, por lo que se entiende correcta su actuación, sin perjuicio de que los interesados puedan acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de sus derechos (cfr. artículo 209 de la Ley Hipotecaria) y solicitar, en su caso, la adopción de las medidas cautelares que se consideren oportunas.

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, 17 de agosto de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.