

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18783 *Resolución de 20 de octubre 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 Alcázar de San Juan n.º 2, por la que se deniega el inicio de la tramitación de un expediente de doble inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por doña G. A. E. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Alcázar de San Juan número 2, doña Paloma Díez Medrano, por la que se deniega el inicio de la tramitación de un expediente de doble inmatriculación.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita en Pedro Muñoz el día 10 de febrero de 2022 por doña G. A. E., ésta manifestaba ser titular de la nuda propiedad de la finca registral número 7.478 del Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan número 2, y que las fincas inmatriculadas 23.187 y la 23.188 se superponían y coincidían con parte de la finca inscrita de su propiedad, dándose un posible caso de doble inmatriculación, solicitando por ello el oportuno procedimiento al efecto.

II

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

«Alcázar de San Juan, 8 de junio de 2022, en base a los siguientes:

El día 10 de mayo de 2022 se presentó –Asiento 1.374 del Diario 224–, instancia suscrita el día 10 de febrero de 2022, por doña G. A. E., ratificada ante el registrador de la propiedad que suscribe el mismo día, retirada y reportada el día 17 de mayo de 2022, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

1.º A la instancia antes relacionada se acompañan fotocopias de distintos documentos que se relacionan en la misma instancia, en la que solicita que se inicie la tramitación de un expediente de doble inmatriculación para subsanar la, a su juicio, existente entre parte de las fincas registrales números 7478 y 23187 y 23188 del término municipal de Pedro Muñoz perteneciente a este Registro de la Propiedad.

2.º La finca registral 7.478 figura inscrita en el folio 196 del libro 164 de Pedro Muñoz, Torno 2.384 del Archivo, a favor de don F. A. L. el usufructo vitalicio y a favor de doña G. A. E. la nuda propiedad, por título de compra con carácter privativo, en virtud de su inscripción tercera practicada el día 17 de abril de 1989. La descripción de dicha finca 7.478 es la siguiente, según resulta de su inscripción tercera: Rústica, indivisible: Tierra cereal secano, en término de Pedro Muñoz, al sitio (...), de caber ochenta y siete áreas y treinta y tres centiáreas. Linda: Norte, R. O.; Sur, F. A.; Este, herederos de G. C.; y Oeste, herederos de G. M.

3.º La finca registral 23.187 figura inscrita en el folio 16 del libro 307 de Pedro Muñoz, Torno 3292 del Archivo, a favor de los cónyuges don E. L. R. y doña M. C. B. C. por título de agrupación con carácter ganancial, en virtud de su inscripción primera practicada el día 28 de septiembre de 2.021. La descripción de dicha finca 23.187 es la

siguiente, según resulta de su inscripción primera: Rústica: Tierra labor, al sitio (...), en término de Pedro Muñoz. Tiene una extensión superficial de siete hectáreas, catorce áreas y ochenta y siete centiáreas, de la que seis hectáreas, noventa y cinco áreas y veintinueve centiáreas son de regadío según Catastro y el resto de secano. Linda: Norte, parcela 140 del polígono 32, referencia catastral 13061A032001400000JE de A. R. E. y parcela 194 del polígono 32, referencia catastral 13061A03 2001940000JO de A. R. E.; Sur, parcela 175 del polígono 32, referencia catastral 13061A032001750000JU de G. A. E. y parcela 195 del polígono 32, referencia catastral 13061A032001950000JK de M. C. B. C.; Este, parcela 195 del polígono 32, referencia catastral 13061A032001950000JK de M. C. B. C.; y Oeste, parcela 9004 del polígono 32, referencia catastral 13061A032090040000JS, Camino (...) también conocido como Camino (...), del Ayuntamiento de Pedro Muñoz. Es la parcela 142 del polígono 32. coordenadas georreferenciadas vértices de la finca: 502403.52 4356544.82, 502403.45 4356548.64, 502403.14 4356594.97, 502398.76 4356637.62, 502390.87 4356679.87, 502380.32 4356717.78, 502375.32 4356744.9, 502373.67 4356788.07, 502396.32 4356803.71, 502430.92, 4356830.11, 502449.89 4356844.6, 502464.98 4356854.67, 502473.14 4356860.12, 502471.65 4356847.53, 502471.2 4356843.76, 502470.56 4356838. 36, 502471.3?, 43.ºGR11.41, 1ºCP471.92 4356830.55, 502473.9 4356827.67, 502474.22 435G027.21, 502402.41 4356826.15, 502512.77 4356825.63, 502561.62 4356823.25, 502562.8, 4356828.92, 502562.94 4356829.59, 502608.66 4356829.57, 502602.94 4356675.59, 502597.49 4356505.47, 502597.3 4356499.63, 502548.2 4356493.02, 502521.04 4356489.35, 502514.24 4356488.44, 502478.2 4356483.38, 502426.18 4356476.07, 502410.54 4356473.87, 502408.19 4356490.05, 502406.64 4356503.29, 502403.52 4356544.82. Referencia catastral: 13061A032001420000JZ. Esta finca ha quedado coordinada gráficamente con catastro con fecha 28 de septiembre de 2.021.

4.º La finca registral 23.188 figura inscrita en el folio 18 del libro 307 de Pedro Muñoz, Tomo 3.292 del Archivo, a favor de los cónyuges don E. L. R. y doña M. C. B. C. por título de agrupación con carácter ganancial, en virtud de su inscripción primera practicada el día 28 de septiembre de 2.021. La descripción de dicha finca 23.188 es la siguiente, según resulta de su inscripción primera: Rústica: Tierra cereal secano, al sitio (...), en término de Pedro Muñoz. Tiene una extensión superficial de cuatro hectáreas, once áreas y treinta y nueve centiáreas. Linda: Norte, parcela 140 del polígono 32, referencia catastral 13061A032001400000JE de A. R. E., parcela 142 del polígono 32, referencia catastral 13061A032001420000JZ de M. C. B. C. y parcela 134 del polígono 32, referencia catastral 13061A032001340000JX de J. O. C.; Sur, parcela 175 del polígono 32, referencia catastral 13061A032001750000JU de G. A. E. y Senda, parcela 9008 del polígono 32, referencia catastral 13061A032090080000JW del Ayuntamiento de Pedro Muñoz; Este, Senda, parcela 9008 del polígono 32, referencia catastral 13061A032090080000JW del Ayuntamiento de Pedro Muñoz; y Oeste, parcela 142 del polígono 32, referencia catastral 13061A032001420000JZ de M. C. B. C. Es la parcela 195 del polígono 32. Coordenadas georreferenciadas vértices de la finca: 502602.94 4356675.59 502608.66 4356829.57 502655.98 4356827.8 502655.32 4356824.97 502653.01 4356812.17 502653.59 4356806.65 502654.24 4356800.45 502656.2 4356797.52 502767.23 4356785.64 502754.69 4356715.92 502743.1 4356662.38 502721.69 4356576.02 502719.05 4356568.29 502711.79 4356557.4 502704.73 4356552.2 502675.18 4356545.77 502670.01 4356543.03 502665.91 4356538.67 502661.67 4356533.13 502656.68 4356503.02 502654.5 4356486.95 502524.16 4356474.51 502516.04 4356473.72 502514.24 4356488.44 502521.04 4356489.35 502548.2 4356493.02 502597.3 4356499.63 502597.49 4356505.47 502602.94 4356675.59.

Referencia catastral: 13061A032001950000JK. Esta finca ha quedado coordinada gráficamente con catastro con fecha 28 de septiembre de 2.021.

Fundamentos de Derecho:

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. 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 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.

De conformidad con la regla tercera del artículo 209 de la Ley Hipotecaria se han examinado el archivo y las bases gráficas del Registro, así como los antecedentes y descripciones catastrales actualizadas de ambas fincas.

En cuanto al Registro de la Propiedad, de sus respectivas descripciones literarias antes transcritas, resulta que la finca registral 7.478 linda por el Norte con R. O. y tiene una superficie inscrita de ochenta y siete áreas y treinta y tres centiáreas; la registral 23.187 linda por el Sur con parcela 175 del polígono 32, referencia catastral 13061A032001750000JU de G. A. E. y parcela 195 del polígono 32, referencia catastral 13061A032001950000JK de M. C. B. C. y con superficie inscrita de siete hectáreas, catorce áreas y ochenta y siete centiáreas y la finca registral 23.188 linda por el Sur parcela 175 del polígono 32, referencia catastral 13061A032001750000JU de G. A. E. y Senda, parcela 9008 del polígono 32, referencia catastral 13061A032090080000JW del Ayuntamiento de Pedro Muñoz y con cuatro hectáreas, once áreas y treinta y nueve centiáreas de superficie inscrita.

Respecto de las bases Gráficas del Registro no consta la representación gráfica de la finca registral 7.478, mientras que las fincas registrales 23.187 y 23.188 constan grafiadas en los mismos términos que resultan de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se acompañó al tiempo de su agrupación.

Tal y como expone el solicitante en su escrito y que resulta de los antecedentes examinados, la registral 7.478 se corresponde con la antigua parcela 176 del polígono 32, la superficie alfanumérica de la finca fue desde el 27 de mayo de 1.955, fecha en que se inmatriculó, de 8.733 metros cuadrados, y de certificación expedida el día 13 de mayo de 1.972 por el Ingeniero Geógrafo, Jefe Delegado del Catastro Topográfico Geográfico y Catastral, obtenida del archivo histórico provincial de Ciudad Real, la parcela 176 del polígono 32 tiene una superficie alfanumérica de 8.750 metros cuadrados. A fecha 13 de noviembre de 2.001 la citada parcela 176 estaba incluida en la parcela 175 del polígono 32, con una superficie de catastro de 67.457 metros cuadrados, que se corresponde con la actual. La registral 23.187 tiene una superficie de catastro de siete hectáreas, catorce áreas y ochenta y siete centiáreas, en el año 1.996 tenía una superficie de 50.050 metros cuadrados, en el año 2.001 tenía una superficie de 73.477 metros cuadrados, en el año 2.015 tenía una superficie de 71.015 metros cuadrados y en el año 2.019 tiene una superficie de 71.487 metros cuadrados que coincide con la actual. La finca registral 23.188 tiene una superficie de catastro de cuatro hectáreas, once áreas y treinta y nueve centiáreas, que es la que tiene desde el año 2.016.

En cuanto a sus representaciones gráficas se observa que en la de fecha 13 de noviembre de 2001 el lindero Norte de la registral 7.478 son las registrales 23.187 y 23.188, catastrales parcela 142 del polígono 32 y parcela 195 del polígono 32 –ésta última antes parcelas 149 y 171 del polígono 32–, respectivamente, y así sigue siendo en la de 6 de julio de 2016 y 27 de septiembre de 2021 y posteriores.

Se acompaña informe del Guarda Rural del Ayuntamiento de Pedro Muñoz expedido el día 17 de noviembre de 2.020, en el que consta que la parcela 176 del polígono 32

estaba sita entre las parcelas 175, 142 y 195 del polígono 32 y que la parcela 176 forma parte actualmente de las parcelas 142 y 175 del polígono 32. Por lo que ateniéndonos a la forma perimetal [sic] de las tres fincas, si no forma parte de la parcela 195 como dice el informe del Guarda Rural, tampoco debería formar parte de la parcela 142 como alega el interesado.

Del examen de todo lo anterior, y por la propia forma perimetral de las parcelas no se observan variaciones en linderos y superficies.

Contra la presente calificación (...)

Conforme a lo dispuesto en el Art.º 323 de la Ley Hipotecaria queda prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles contados desde la fecha de la última notificación de la calificación. La registradora (firma ilegible). Fdo. Paloma Díez Medrano.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña G. A. E. interpuso recurso el día 26 de julio de 2022 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Expone

Primero. (...)

Tercero. Que entendiendo esta parte que dicha nota de calificación no es ajustada a derecho y perjudica sus derechos legítimos, dicho sea en estrictos términos de defensa, mediante el presente escrito y conforme al artículo 66 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, se viene a interponer recurso gubernativo contra la Nota de Calificación n.º 1.374/224 de fecha 8 de Junio de 2022 emitida por la Registradora de la Propiedad n.º 2 de Alcázar de San Juan, todo ello en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho

I. Error en el planteamiento para el examen y comparación de fincas registrales para determinar la existencia de doble inmatriculación o no.

Efectivamente, en la Nota de calificación recurrida, hace mención la Sra. Registradora a la inexistencia de variaciones en linderos y superficies de las fincas registrales afectadas, conclusión con la que se podría discrepar al menos en cuanto a su fondo si la forma mediante la cual se llega a aquella se hubiera seguido un proceso lógico, normal y coherente, cosa que a nuestro parecer y con todos los respetos no ha sido así.

De esta manera y entrando en el análisis de la nota de calificación emitida, la Sra. Registradora cierto es que comienza examinado en cuanto a linderos parciales y superficies las tres fincas citadas en nuestra instancia: la n.º 7.478. la n.º 23.187 y la n.º 23.188. todas de Pedro Muñoz y es aquí donde reside el primer error de planteamiento del análisis a realizar, ya que como así consta en la propia nota de calificación y en las notas simples aportadas de las registrales 23.187 y 23.188, dichas fincas son resultado de agrupación de otras, por lo que no podemos admitir que se realice un examen comparativo entre fincas de distinto origen, si el objetivo es indagar y averiguar indicios de una posible doble inmatriculación, entendemos que habría que comparar entre iguales dada la antigüedad de la inscripción de la registral 7.478, a saber:

N.º 7.478 (de nuestra propiedad): Inmatriculada desde 27-5-1955.

N.º 23.187: inscripción 1era por agrupación desde 28-9-2021.

Esta finca se encuentra integrada por las siguientes:

– 8.168, 22.676, 22.677, 22.678, 8.176, 8.173, 8.179 y la registral n.º 23.185, habiéndose inmatriculado el 27-9-2021 esta última con una superficie de 3,0780 Has

(...), ubicándose esta finca según los linderos expresados en los Libros del Registro en la zona aquí discutida de la antigua parcela catastral 176 del polígono 32.

N.º 23.188: inscripción 1era por agrupación desde 28-9-2021.

Esta finca se encuentra integrada por las siguientes:

– 9.571, 22.674, 22.675, 22.679 y la registral n.º 23.186, habiéndose inmatriculado el 27-9-2021 esta última con una superficie de 0,5297 Has (...), ubicándose esta finca según los linderos expresados en los Libros del Registro en la zona aquí discutida de la antigua parcela catastral 176 del polígono 32.

Así a modo de orientación, las fincas n.º 23.185 y 23.186 se encontrarían ubicadas en las zonas señaladas (...)

Por lo tanto, dicho lo anterior, entendemos que el análisis debería haberse circunscrito a las fincas 7.478, 23.185 y 23.186, sin perjuicio que estas dos últimas se encuentren agrupadas en otras mayores habiendo constituido nuevas registrales, cosa que no se ha realizado y por lo que el resultado del examen no puede ser ni objetivo, ni acertado.

II. Función calificadora y existencia de indicios de doble matriculación tras reconocimiento en la nota de calificación de la correspondencia entre la registral n.º 7.478 y la antigua parcela 176 del polígono 32 de Pedro Muñoz.

Teniendo en cuenta lo expuesto más arriba, además de reconocer en la nota de calificación la Sra. Registradora la correspondencia entre la registral n.º 7.478 y la antigua parcela catastral 176 del polígono 32 del término municipal de Pedro Muñoz, hemos de señalar que la nota yerra en la ubicación de la registral n.º 7.478 en el Catastro actual y, así lo decimos dada esta mención en la propia nota:

“... la parcela 176 del polígono 32 tiene una superficie alfanumérica de 8.750 metros cuadrados. A fecha 13 de noviembre de 2001 la citada parcela 176 estaría incluida en la parcela 175 del polígono 32 con una superficie de catastro de 67.457 metros cuadrados, que se corresponde con la actual...”

... En cuanto a sus representaciones gráficas se observa que en la de fecha 13 de noviembre de 2001 el lindero norte de la registral 7.478 son las registrales 21.187 y 23.188, catastrales parcela 142 del polígono 32 y parcela 195 del polígono 32 –esta última antes parcelas 149 y 171 del polígono 32–...”

Es decir, la Sra. Registradora considera que la parcela objeto de discusión n.º 7.478 se integra y se halla ubicada dentro del perímetro de la actual parcela catastral 175 del polígono 32, error que se pone de manifiesto por la mera observación del plano catastral utilizado en la revisión catastral del año 1989 con las modificaciones realizadas sobre el plano catastral antiguo que recogía la parcela 176 (...), y en el cual se puede apreciar fácilmente la “desaparición” de la parcela 176 quedando difuminada entre las parcelas 142 y 171 del polígono 32 (...)

De igual manera, adjuntamos plano catastral resultante de la revisión catastral del año 1989 (...) en el que se puede apreciar la plena coincidencia de lindes entre la corrección manual del documento (...) y su gráfica mecánica de este documento. Ambos documentos han sido obtenidos del Archivo Histórico Provincial de Ciudad Real constando la signatura de localización de los mismos.

Por tanto, a la vista de lo anterior, constando el reconocimiento de la Sra. Registradora de la correspondencia entre la registral n.º 7.478 y la antigua parcela 176 del polígono 32 de Pedro Muñoz, así como la documentación gráfica de ubicación de la misma dentro de la cartografía catastral del año 1989 que provocó la alteración de lindes en la zona y la propia desaparición de la propia parcela 176, entendemos que existen indicios fundados para haber acordado el inicio del expediente solicitado por posible doble inmatriculación.

III. Doctrina de la Dirección General en cuanto a los elementos indiciarios para la tramitación del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria por doble inmatriculación.

Hemos de comentar en primer lugar la carencia de argumentación jurídica en la nota de calificación, hecho que nos ha llamado bastante la atención dada la necesidad de motivación de hecho, pero también de derecho que se le es exigida a la función registradora y más en el caso, como es éste, que se deniega la apertura del procedimiento solicitado.

Esta cuestión ha sido abordada por ese Centro Directivo en numerosas resoluciones (8-10-2005, 2-2-2010, 13-7-2011, 2-12-2013, 3-7-2014, 19-2-2015, 1-4-2016), manteniendo constante doctrina, por todas la plasmada en la Resolución DGRN de 8 de septiembre de 2021 (BOE 18-10- 2021) páginas 126825 a 126835:

“... 3... Como ya ha señalado esta Dirección General (Resolución de 26 de julio de 2016), 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...”

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 209.1 de la Ley Hipotecaria (según el cual: ‘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.

A este respecto, ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras)....”

Por ello, en el presente caso, si bien la Sra. Registradora analiza algunos datos catastrales y registrales de forma, a nuestro modo de ver, parcial y los plasma en su nota de calificación, ese juicio de identidad no alcanza a estar lo suficientemente motivado y razonado desde el momento en el que no se adentra en el detalle de la cuestión, detalle que lo exige el asunto para poder apreciar indicios de doble inmatriculación, habiéndose obviado claramente la totalidad de la información gráfica y literaria que ha tenido a su disposición la Sra. Registradora adjunta nuestra instancia, así como en la base de datos del catastro histórico.

También y mediante otra resolución, esa Dirección General resolvió un expediente en fecha 14-10-2020 (BOE 31-10- 2020) sobre doble inmatriculación similar al presente, estimando el recurso interpuesto ya que señaló, entre otros, en su fundamento de derecho tercero:

“... El registrador, en el ejercicio de su función calificadora, debe comprobar la existencia de doble o múltiple inmatriculación a través de las investigaciones pertinentes practicadas en los libros del Registro, en la aplicación informática para el tratamiento registral de las bases gráficas y en la cartografía catastral, máxime cuando junto a la instancia se indican cuáles son las fincas afectadas y la parcela catastral a que se corresponden...”

De igual manera, la Resolución de la DGRN de 6-8-2019 (BOE 22-10-2019), se ampara en su fundamento jurídico cuarto en la misma doctrina:

“... El registrador, en el ejercicio de su función calificadora, debe comprobar la existencia de la doble o múltiple inmatriculación a través de las investigaciones pertinentes practicadas en los libros del Registro, en la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas y en la cartografía catastral, máxime cuando junto con la instancia se indican cuáles son las fincas afectadas, la parcela catastral a que se corresponden, y su correspondencia, por cambio de numeral, con la finca. 5.599, según resulta de diversa documentación facilitada junto con la instancia calificada.

En el caso que nos ocupa, puede razonablemente concluirse que junto a la instancia presentada se aportan suficientes indicios (como planos de situación y ortofotografías históricas y actuales) para poder permitir al registrador efectuar la labor de investigación de cuáles son las fincas afectadas por tal situación; y, sin necesidad de tener en cuenta otros documentos aportados junto al escrito de recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), concluir en la existencia, siquiera indiciaria, de un supuesto de doble inmatriculación...”

Expuesto lo anterior, entendemos en consonancia con la doctrina mantenida por ese Centro Directivo, que concurren en el presente expediente suficientes circunstancias para estimar la existencia, siquiera indiciaria, de un supuesto de doble inmatriculación que originara la apertura del procedimiento.»

IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 1 de agosto de 2022 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 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 y 1 de febrero de 2022.

1. Es objeto de este expediente decidir si puede iniciarse un expediente para subsanar la doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria entre parte de las fincas agrupadas número 23.187 y 23.188, respectivamente, y parte de la finca número 7.478 inscrita a nombre de la recurrente la nuda propiedad, todas ellas sitas en el término municipal de Pedro Muñoz, a los efectos de subsanar tal circunstancia, procediendo a cancelar el historial de las fincas número 23.187 y 23.188 vigentes, confirmando la identidad de la registral número 7.478.

La registradora suspende el inicio del expediente por no resultar acreditada la doble inmatriculación entre las fincas registrales 23.187 y la 23.188, ambas del término de Pedro Muñoz, ni con relación a la finca 7.478 del mismo término municipal, realizando un exhaustivo análisis del contenido del Registro, del que no resulta con claridad la doble inmatriculación.

La interesada recurre la nota de calificación por no estar de acuerdo con la misma, pues, a su juicio, resulta clara la existencia de la doble inmatriculación.

2. En todo caso, este Centro Directivo ha de recordar, una vez más, que el recurso contra la calificación registral tiene exclusivamente por objeto revisar las calificaciones negativas emitidas por los registradores de la Propiedad, de manera que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, debe 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.

Por ello, no procede tomar en consideración manifestaciones recogidas en el escrito de recurso acerca de documentos que no fueron presentados en el Registro al tiempo de emitir la calificación ni posteriormente, una vez recaída ésta, a efectos de intentar la subsanación de los defectos apreciados, toda vez que los mismos no pudieron ser analizados por el registrador para efectuar la calificación recurrida. En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

3. Además de lo anterior, y sin perjuicio de lo señalado previamente, para resolver el presente recurso, es esencial partir del contenido del Registro, como hace la registradora en su nota de calificación.

La finca registral 7.478, según resulta de su inscripción 3.^a, tiene la siguiente descripción: Rústica, indivisible: Tierra cereal secano, en término de Pedro Muñoz, al sitio (...), de haber ochenta y siete áreas y treinta y tres centiáreas. Linda: Norte, R. O.; Sur, F. A.; Este, herederos de G. C.; y Oeste, herederos de G. M.

Respecto a la descripción de la finca registral 23.187 es la siguiente, según resulta de su inscripción 1.^a: Rústica: Tierra labor, al sitio (...), en término de Pedro Muñoz. Tiene una extensión superficial de siete hectáreas, catorce áreas y ochenta y siete centiáreas, de la que seis hectáreas, noventa y cinco áreas y veintinueve centiáreas son de regadío según Catastro y el resto de secano. Linda: Norte, parcela 140 del polígono 32, referencia catastral 13061A032001400000JE de A. R. E. y parcela 194 del polígono 32, referencia catastral 13061A03 2001940000JO de A. R. E.; Sur, parcela 175 del polígono 32, referencia catastral 13061A032001750000JU de G. A. E. y parcela 195 del polígono 32, referencia catastral 13061A032001950000JK de M. C. B. C.; Este, parcela 195 del polígono 32, referencia catastral 13061A032001950000JK de M. C. B. C.; y Oeste, parcela 9004 del polígono 32, referencia catastral 13061A032090040000JS, Camino (...) también conocido como Camino (...), del Ayuntamiento de Pedro Muñoz. Es la parcela 142 del polígono 32. Esta finca ha quedado coordinada gráficamente con Catastro con fecha 28 de septiembre de 2021.

Por su parte, la finca registral 23.188 tiene la siguiente descripción, según resulta de su inscripción 1.^a: Rústica: Tierra cereal secano, al sitio (...), en término de Pedro Muñoz. Tiene una extensión superficial de cuatro hectáreas, once áreas y treinta y nueve centiáreas. Linda: Norte, parcela 140 del polígono 32, referencia catastral 13061A032001400000JE de A. R. E., parcela 142 del polígono 32, referencia catastral 13061A032001420000JZ de M. C. B. C. y parcela 134 del polígono 32, referencia catastral 13061A032001340000JX de J. O. C.; Sur, parcela 175 del polígono 32, referencia catastral 13061A032001750000JU de G. A. E. y Senda, parcela 9008 del polígono 32, referencia catastral 13061A032090080000JW del Ayuntamiento de Pedro Muñoz; Este, Senda, parcela 9008 del polígono 32, referencia catastral 13061A032090080000JW del Ayuntamiento de Pedro Muñoz; y Oeste, parcela 142 del polígono 32, referencia catastral 13061A032001420000JZ de M. C. B. C. Es la parcela 195 del polígono 32. Referencia catastral: 13061A032001950000JK. Esta finca ha quedado coordinada gráficamente con Catastro con fecha 28 de septiembre de 2021.

Tal y como expone el solicitante en su escrito y que resulta de los antecedentes examinados, la registral 7.478 se corresponde con la antigua parcela 176 del polígono 32, la superficie alfanumérica de la finca fue desde el 27 de mayo de 1955, fecha en que se inmatriculó, de 8.733 metros cuadrados, y de certificación expedida el día 13 de mayo de 1972 por el ingeniero geógrafo, jefe delegado del Catastro Topográfico Geográfico y Catastral, obtenida del archivo histórico provincial de Ciudad Real, la parcela 176 del polígono 32 tiene una superficie alfanumérica de 8.750 metros cuadrados. A fecha 13 de noviembre de 2001, la citada parcela 176 estaba incluida en la parcela 175 del polígono 32, con una superficie de catastro de 67.457 metros cuadrados, que se corresponde con la actual. La registral 23.187 tiene una superficie de catastro de siete hectáreas, catorce áreas y ochenta y siete centiáreas, en el año 1996 tenía una superficie de 50.050 metros cuadrados, en el año 2001 tenía una superficie de 73.477

metros cuadrados, en el año 2015 tenía una superficie de 71.015 metros cuadrados y en el año 2019 tenía una superficie de 71.487 metros cuadrados que coincide con la actual. La finca registral 23.188 tiene una superficie de Catastro de 4 hectáreas, 11 áreas y 39 centiáreas, que es la que tiene desde el año 2016.

En cuanto a sus representaciones gráficas se observa que en la de fecha 13 de noviembre de 2001 el lindero Norte de la registral 7.478 son las registrales 23.187 y 23.188, catastrales parcela 142 del polígono 32 y parcela 195 del polígono 32 –esta última antes parcelas 149 y 171 del polígono 32–, respectivamente, y así sigue siendo en la de 6 de julio de 2016 y 27 de septiembre de 2021 y posteriores.

Se acompaña informe del guarda rural del Ayuntamiento de Pedro Muñoz expedido el día 17 de noviembre de 2020, en el que consta que la parcela 176 del polígono 32 estaba sita entre las parcelas 175, 142 y 195 del polígono 32 y que la parcela 176 forma parte actualmente de las parcelas 142 y 175 del polígono 32. Por lo que, ateniéndonos a la forma perimetral de las tres fincas, si no forma parte de la parcela 195 como dice el informe del guarda rural, tampoco debería formar parte de la parcela 142 como alega la interesada.

Del examen de todo lo anterior, y por la propia forma perimetral de las parcelas no se observan variaciones en linderos y superficies.

4. Procede, por tanto, reiterar la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 20 y 30 de octubre de 2020, por la cual, la primera actuación del registrador ha de ser la de apreciar la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de que efectivamente exista doble inmatriculación, total o parcial; apreciación que habrá de efectuar examinando los libros del Registro, la aplicación registral para el tratamiento de bases gráficas y la cartografía catastral; poniendo el acento en que si decide no tramitar el expediente, su negativa deberá estar debidamente motivada.

Y, como declararon las Resoluciones de 10 de octubre de 2019 y 3 de septiembre de 2020, la existencia de dudas sobre la coincidencia de las fincas ya inmatriculadas «exige que se aporte documentación complementaria al objeto de disipar dichas dudas, entre las cuales, sin duda, pueden aportarse descripciones georreferenciadas y planimetría de ubicación, tanto de las fincas ya inarticuladas, precisamente a nombre de las recurrentes, y las que ahora se pretende inmatricular, despejando de esta forma las dudas razonables del registrador sobre una eventual pretensión de reorganizar las parcelas ya inscritas», considerando que la registradora ha fundado debidamente sus dudas con análisis exhaustivo no solo de las fincas respecto de las que se afirma la doble inmatriculación, sino también de las fincas colindantes, concluyendo que a su juicio no existen elementos suficientes que determinen la existencia de la doble inmatriculación.

Por tanto, como declaró la Resolución de 3 de octubre de 2018: «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».

En base a lo expuesto, como señala la registradora en su informe, podría lograrse el deslinde y la rectificación de la superficie pretendida, por los medios señalados por el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o, en su caso, la correspondiente resolución judicial firme.

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