

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

21984 *Resolución de 21 de septiembre de 2023, 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 Tudela n.º 1, por la que se deniega la inscripción de la inmatriculación de la mitad indivisa de una finca porque dicha porción se encuentra incluida en la superficie física de otra finca registral, inscrita a nombre de persona distinta.*

En el recurso interpuesto por doña C. S. L. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Tudela número 1, doña María Esther Ramos Alcázar, por la que se deniega la inscripción de la inmatriculación de una mitad indivisa de la finca del término de Villafranca porque dicha porción se encuentra incluida en la superficie física de otra finca registral, inscrita a nombre de persona distinta.

Hechos

I

Mediante escritura pública de compraventa autorizada el día 23 de septiembre de 2020 por la notaria, de Villafranca, doña Laura Rodríguez Modrego, con el número 703 de protocolo, don A. S. L. vendió a don J. J. P. P. y doña C. S. L., casados en el régimen legal navarro de conquistas, una mitad indivisa de la parcela 89 del polígono 2, que no estaba inmatriculada en el Registro de la Propiedad, solicitando su inmatriculación por la vía de la inmatriculación por título público del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, invocando como título previo la escritura de aceptación, partición y adjudicación de herencia otorgada por la referida notaria de Villafranca el día 28 de mayo de 2020, con el número 310 de protocolo, por la que el vendedor, don A. S. L., adquirió dicha mitad indivisa en la herencia abierta por la muerte de su tío, don A. L. O.

En dicho título hereditario se invocaba como título de adquisición de dicha mitad indivisa la escritura de compraventa otorgada el día 10 de abril de 1989 ante la notaria de Villafranca, doña Ana Victoria García Granero, con el número 429 de protocolo, por la que don P. C. S. M., doña. M. P. S. C., don A. B. I. y don E., don J. J. y don V. S. F. vendían a don A. L. O. dicha finca. Copia autorizada de dicha escritura se exhibía a la notaria autorizante.

II

Presentada dicha escritura de compraventa de fecha 23 de septiembre de 2020 en el Registro de la Propiedad de Tudela número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Previo examen y calificación de la escritura de compraventa autorizada en Villafranca de Navarra el 23/09/2020 por el Notario Laura Rodríguez Modrego, número 703/2020 de protocolo, que motivó el asiento 2187 del Diario 148, y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador ha decidido suspender la inscripción solicitada por adolecer de los siguientes defectos, en base a los siguientes:

Se pretende la inmatriculación de la mitad indivisa de un pajar de planta baja y un piso sito en el Camino (...) de Villafranca. Según título tiene una superficie de 120 m2 y linda frente, camino de su situación, derecha, izquierda y fondo terreno del Ayuntamiento

de Villafranca. Manifiestan que es la parcela 89 del polígono 2 del catastro. Del Registro resulta: que la parcela 88 del polígono 2 es la finca registral 3851 y se formó por segregación de la finca 3850, inscrita a favor del Ayuntamiento de Villafranca; que la parcela 91 del polígono 2 es la finca registral 4257 y se formó por segregación de la misma finca 3850; y que que [sic] la anterior parcela 1110 del polígono 2 es la finca registral 6806 formada, igualmente, por segregación de la finca 3850 del Ayuntamiento.

Fundamentos de Derecho:

1. Realizadas las buscas previas necesarias, se deniega la inmatriculación solicitada porque, según lo expuesto en el apartado Hechos, del Registro resulta que la finca interesada –pajar de en el Camino (...) de Villafranca, parcela 89 del polígono 2 del catastro– forma parte de la finca registral 3.850, inscrita a favor del Ayuntamiento de Villafranca, por lo que no se dan los requisitos legales para la inmatriculación de fincas (art. 205).

En consecuencia, y según la calificación del título previo notificada en su día –escritura de adjudicación de la herencia de don A. L. O., autorizada por la notaria de Villafranca, doña Laura Rodríguez Modrego, el 28-5-2020, n.º 310 de protocolo–, para la reanudación del tracto sucesivo registral deben aportarse los siguientes documentos: Documento público de transmisión de la finca, efectuada por el Ayuntamiento de Villafranca del que no se conocen datos; Y, en su caso, los siguientes:

Escritura por la que don P. C. S. M. heredó de sus padres don J. S. P. y doña C. M. A., otorgada el 31 de agosto de 1.943, ante el notario de Villafranca don Jaime Eguaras Beruete –¹/₃ de la finca–.

Escritura por la que los hermanos S. F. heredaron de sus padres don J. S. M. y doña C. F. M., otorgada el 6 de marzo de 1.976, ante el notario de Villafranca don Alfredo Arturo Lorenzo Otero –³/₁₂ de la finca–.

Escritura por la que doña M. P. S. C. heredó de su padre don P. S. M., mediante escritura de 5 de junio de 1.982, ante el notario de Villafranca don Anastasio Herrero Casas –¹/₃ de la finca–.

Escritura por la que don A. B. I. heredó de su esposa doña D. S. F., el 13 de diciembre de 1.905, ante el notario de Villafranca don Anastasio Herrero Casas –¹/₁₂ de la finca–.

La presente calificación podrá (...)

Tudela. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Esther Ramos Alcázar registrador/a de Registro Propiedad de Tudela 1 a día uno de junio del dos mil veintitrés».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. S. L. interpuso recurso el día 29 de junio de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Fundamentos

Es criterio registral, según nota de calificación, que la parcela 89 del polígono 2 que se pretende inmatricular, forma parte integrante de la parcela 90 del mismo polígono, registral 3850 y titularidad del Ayuntamiento de Villafranca. Esta parcela 90, registral 3850, fue objeto de inmatriculación el día 11 de marzo de 1964, tomando como título inmatriculador un documento expedido por el propio Ayuntamiento de Villafranca el día 09 de marzo de 1964, según consta en la nota simple registral de dicha finca (...)

Por otro lado, se reconoce por el propio registro, según calificación y documentación exigida para la segregación y reanudación de tracto, que la parcela 89 del polígono 2, o al menos una parte de ella, fue heredada por don P. C. S. M. de sus padres, según

escritura de herencia otorgada en Villafranca, el día 31 de agosto de 1943, lo que necesariamente implica que dicha parcela fue objeto de transmisión en documento público 19 años antes de la inmatriculación de la parcela 90, registral 3850; y que, igualmente, y al ser la escritura de 1943 una de herencia, los causantes de dicha herencia adquirieron la parcela 89 del polígono 2 antes incluso de aquél 31 de agosto de 1943.

Consecuencia de ello, el día 09 de marzo de 1964, cuando el Ayuntamiento expidió su título inmatriculador relativo a la parcela 90 del polígono 2, registral 3850, la parcela 89 del polígono 2 no era propiedad del Ayuntamiento, por existir transmisiones previas de dicha parcela.

Así lo reconoce expresamente el propio Ayuntamiento, según certificado expedido el día 22 de junio de 2023 por el Secretario con el Visto Bueno de la Alcaldesa (...) y en cuya virtud no hay constancia en los archivos municipales que la parcela 89 del polígono 2 haya sido de titularidad municipal, ni antes ni después de la expedición del título de 09 de marzo de 1964, que dio lugar a la inmatriculación de la parcela 90 del polígono 2, registral 3850, por lo que, en la descripción dada a esta parcela 90 en ese título inmatriculador, no puede entenderse inserta la parcela 89 del polígono 2 cuya inmatriculación se pretende, por lo que no ha lugar segregación alguna.

En su virtud

Solicita que, se admita el presente escrito presentado por duplicado, teniendo por interpuesto recurso frente a la calificación negativa de la Ilma. Sra. Registradora de la Propiedad de Tudela-1, procediendo, previos los trámites legalmente previstos, a dictar resolución por la que revoque la nota de calificación ordenando su inmatriculación».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 205 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de junio y 8 de julio de 2013, 1 de junio de 2017 y 24 de abril y 11 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de marzo y 23 de diciembre de 2020, 6 de mayo y 26 de octubre de 2021, 17 de mayo y 7 de septiembre de 2022 y 27 de marzo de 2023.

1. Solicitada la inmatriculación de la mitad indivisa de una finca no inscrita, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, incorporando al título inmatriculador cédula catastral del Catastro navarro y coincidiendo la descripción del título inmatriculador y previo con la existente en el Catastro, la registradora suspende la inscripción por entender que la parcela cuya inmatriculación se solicita, se integra una finca que es propiedad del Ayuntamiento, puesto que todas las fincas que colindan con la que se pretende inmatricular se formaron por segregación de la finca 3.850 de Villafranca, por lo que la finca a inmatricular también debe formar parte de la misma, siendo necesario que se aporte el título, en virtud del cual se segregó de la misma dicha mitad indivisa y se transmitió al titular privado, del que trae causa el inmatriculante y las escrituras que establezcan el tracto sucesivo correcto de la finca, que son: la escritura por la que don P. C. S. M. heredó de sus padres don J. S. P. y doña C. M. A., otorgada el día 31 de agosto de 1943 ante el notario de Villafranca, don Jaime Eguaras Beruete $^{-1/3}$ de la finca-; la escritura por la que los hermanos S. F. heredaron de sus padres, don J. S. M. y doña C. F. M., otorgada el día 6 de marzo de 1976 ante el notario de Villafranca, don Alfredo Arturo Lorenzo Otero $^{-3/12}$ de la finca-; la escritura por la que

doña M. P. S. C. heredó de su padre don P. S. M., otorgada el día 5 de junio de 1982 ante el notario de Villafranca, don Anastasio Herrero Casas $-\frac{1}{3}$ de la finca-, y la escritura por la que don A. B. I. heredó de su esposa, doña D. S. F., otorgada el día 13 de diciembre de 1905 ante el notario de Villafranca, don Anastasio Herrero Casas $-\frac{1}{12}$ de la finca-.

El recurrente alega, básicamente, que de la propia nota de calificación, al requerir la presentación del título del año 1943, está reconociendo la titularidad privada de la finca, con anterioridad a la inmatriculación de la finca 3.850 de Villafranca por parte del Ayuntamiento de Villafranca, lo que ratifica el Ayuntamiento de Villafranca con sendas certificaciones del secretario del Ayuntamiento, una de fecha 16 de noviembre de 2022, más genérica y otra de fecha 22 de junio de 2023, más específica.

2. Para resolver el presente caso, cumpliéndose los requisitos exigidos por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria en lo relativo a la existencia de los dos títulos traslativos, siendo el previo de aceptación, partición y adjudicación de herencia y el inmatriculador de compraventa, y coincidiendo la descripción catastral con la del título inmatriculador, debe atenderse al único defecto señalado en la nota, cual es la posibilidad de existencia de una doble inmatriculación, pues según la calificación registral, la parcela 89 del polígono 2, se encuentra ubicada dentro de la finca registral 3.850 de Villafranca, propiedad de Villafranca, lo cual resulta, según la nota de calificación de «las buscas previas necesarias».

3. El registrador da cumplimiento con esa búsqueda previa al mandato del artículo 205 citado, cuando dispone en su párrafo segundo: «El registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas».

Pero, si el registrador tiene dudas sobre la posible coincidencia de la parcela cuya inmatriculación se solicita, con otras colindantes, continua diciendo el artículo 205 de Ley Hipotecaria: «Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida».

Dicha notificación no se ha producido, al no tener la registradora dudas sobre la existencia de doble inmatriculación. Pero, de haberse producido, dada la respuesta del Ayuntamiento de Villafranca, este recurso podría haberse evitado porque la calificación hubiera sido positiva.

4. Por otro lado, como ha declarado esta Dirección General en la Resolución de 26 de octubre de 2021, para que el registrador pueda, para rechazar la inmatriculación, apreciar la coincidencia entre la finca a inmatricular y otra finca ya inscrita, no puede aquél limitarse a objetar que la finca a inmatricular «coincide en diversos detalles descriptivos con la registral (...) debiendo entenderse que la superficie de aquella forma parte de ésta como matriz»; sin expresar motivo alguno ni cuáles son los detalles descriptivos que le han llevado a tal conclusión.

En el presente caso, la registradora se limita a relacionar que todas las fincas colindantes con la que se pretende inmatricular proceden de segregaciones de la finca 3.850 de Villafranca, propiedad de dicho Ayuntamiento, para concluir que la parcela 89 también está incluida en la finca 3.850, sin expresar la causa de ello.

Dicho razonamiento no puede ser mantenido.

En este sentido ya se pronunció esta Dirección General en la Resolución de 6 de mayo de 2021, cuando declaró en un supuesto de hecho muy similar al presente que, a los efectos de apreciar la eventual coincidencia de la finca a inmatricular con otra ya inscrita, no es en principio suficiente con que la registradora alegue que tres de las fincas colindantes están ya inscritas y proceden de una misma finca matriz, por lo que cabe plantearse la duda de que la finca a inmatricular proceda igualmente de dicha matriz.

Esa doctrina se reiteró por la Resolución de 17 de mayo de 2022, que añadió que la registradora podría haber acudido al expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disipar sus posibles dudas, combinando dicho precepto con el artículo 205 de dicha ley, como también reiteró la Resolución de 27 de marzo de 2023.

5. Pero, en el presente caso, del análisis de la descripción de la finca 3.850 de Villafranca resulta que ni siquiera pueden existir dudas de que la parcela 89 del polígono 2 no está incluida dentro de la realidad física de la citada finca.

La finca, según la inscripción segunda de su historial, en la que se describe el resto resultante, tras una segregación, declara que la finca linda al «norte con Camino (...) y Parcelas 89 y 91».

Por tanto, si la finca linda al norte con la parcela 89 es porque no está incluida en el área perimetral de la finca 3.850, como afirma la registradora en su nota de calificación. Ello acredita la diferente localización de las dos fincas, lo que debiera permitir la inmatriculación de la finca, como se desprende de la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 1 de junio de 2017.

Y es doctrina reiterada de esta Dirección General (que procede volver reiterar en el presente caso), expresada en Resoluciones como las de 19 de junio de 2013, 24 de abril y 11 de octubre de 2019 y 20 de marzo y 23 de diciembre de 2020, por la cual para que las dudas del registrador acerca de la eventual identidad de la finca a inmatricular con otra ya inscrita puedan impedir la inmatriculación pretendida, han de estar debidamente justificadas. Si no lo están, no pueden constituir un obstáculo para la inmatriculación, lo que ocurre en el presente caso.

6. El Ayuntamiento manifiesta con claridad que la parcela 89 del polígono 2 no es de titularidad municipal, siendo desde su implantación el día 1 de marzo de 1987 de propiedad particular, sin que esa afirmación quede desvirtuada por el hecho de que la fecha de la 1.ª inscripción de la finca registral 3.850 a favor del Ayuntamiento, que es el día 11 de marzo de 1964, pues en la inscripción 2.ª, de fecha 13 de marzo de 2018, la finca 3.850 ya linda por el norte con la parcela 89, estando dicho asiento bajo la salvaguardia de los tribunales, sin que el mismo pueda ser rectificado o discutido en una calificación registral.

Criterio que reitera el Ayuntamiento mediante certificación de fecha 22 de junio de 2023, que si bien es cierto que es posterior a la nota de calificación y, en consecuencia, no puede ser tenida en cuenta por esta Dirección General, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sin embargo, la registradora para agilizar los trámites, pudo tenerla en cuenta al objeto de emitir una nueva nota de calificación, siempre y cuando no hubiera otros obstáculos registrales.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación recurrida.

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, 21 de septiembre de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.